RAPPORT annuel 1998

Québec

Publié par la Direction des communications
Société d'habitation du Québec
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Saint-Amable, 4e étage
Québec (Québec)
G1R 5E7

www.shq.gouv.qc.ca

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec, 1999
Bibliothèque nationale du Canada, 1999
ISBN 2-550-34615-7
ISSN 0714-6159

© Gouvernement du Québec

100-04904/

Monsieur Jean-Pierre Charbonneau
Président de l'Assemblée nationale du Québec
Hôtel du Parlement
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1998.
Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

La ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole
et ministre responsable de la Société d'habitation du Québec,

Louise Harel

Québec, octobre 1999

Madame Louise Harel
Ministre d'État aux Affaires municipales
et à la Métropole et ministre responsable
de la Société d'habitation du Québec
Hôtel du Parlement
Québec

Madame la Ministre,

Nous vous transmettons le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1998.
Selon les exigences de notre loi constitutive, vous trouverez également le rapport du Vérificateur général.
Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de notre considération distinguée.

Le président-directeur
général

André Marcil

La présidente
du conseil d'administration

Rita Bissonnette

Québec, octobre1999

Table des matières

7 ..... Le message de la présidente du conseil d'administration et du président-directeur général

8 ..... Les faits saillants de 1998

9 ..... [redacted] La Société d'habitation du Québec

9 ..... L'organisme

9 ..... La mission et les champs d'intervention

9 ..... La clientèle

10 ..... Les partenaires

10 ..... Le conseil d'administration

11 ..... [redacted] La gestion de la Société

11 ..... La planification stratégique

11 ..... L'organisation interne

12 ..... La recherche

12 ..... Les communications

13 ..... La satisfaction des citoyennes et des citoyens

14 ..... Les projets organisationnels

15 ..... [redacted] Les actions de la Société

18 ..... L'aide au logement social et communautaire

25 ..... L'amélioration de l'habitat

30 ..... Les nouvelles interventions en milieu inuit

30 ..... Les autres programmes de rénovation et d'accession à la propriété

31 ..... L'appui à l'industrie de l'habitation

32 ..... Les autres types d'interventions de la Société dans le domaine de l'habitation

35 ..... [redacted] La situation financière et les états financiers

Le message de la présidente du conseil d'administration et du président-directeur général

Le bilan des activités de la Société d'habitation du Québec en 1998 montre que les ménages éprouvant des difficultés financières à se loger sont encore plus nombreux à bénéficier de ses interventions. La Société atteint ainsi l'un des principaux objectifs du plan d'action gouvernemental en habitation annoncé en 1997. En cette deuxième année du plan d'action, au moment où un nouveau conseil d'administration vient d'être nommé à la direction de l'organisme, plusieurs des mesures mises en oeuvre par la Société et ses partenaires portent fruit.

Au chapitre de l'aide au logement social et communautaire, la nouvelle allocation-logement unifiée entraîne une augmentation appréciable du nombre de ménages qui en bénéficient. En octobre 1998, l'admissibilité à ce programme est d'ailleurs étendue aux personnes à faible revenu âgées de 55 ans ou plus. En cours d'année, la réalisation de plusieurs centaines de nouveaux logements sociaux est engagée, en vertu du Programme AccèsLogis, faisant une place importante à la contribution d'organismes du milieu associés au Fonds québécois d'habitation communautaire. Pour sa part, le Programme d'aide aux organismes communautaires d'habitation permet de soutenir plusieurs dizaines d'organismes et d'initiatives issus des collectivités locales.

En matière d'amélioration de l'habitat, conformément au plan d'action, l'année 1998 voit naître le Programme RénoVillage, voué à la remise en condition de logements occupés par des ménages à faible revenu vivant en milieu rural. Les engagements budgétaires sont également renouvelés pour la revitalisation résidentielle des quartiers urbains les plus détériorés, avec la contribution financière et technique soutenue des grandes villes participantes.

Quant à l'adaptation de logements, la Société réduit sensiblement, en 1998, le délai de traitement des demandes d'aide au Programme d'adaptation de domicile (PAD) s'adressant aux personnes handicapées. Des interventions se poursuivent aussi pour venir en aide aux aînés en perte d'autonomie dont le logement nécessite de légères modifications.

Le récent volet d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation, également compris dans le plan d'action, a donné lieu à un déploiement sans précédent d'activité, tant au Québec qu'à l'étranger, en vue d'explorer de nouveaux débouchés pour le savoir-faire, les produits et les technologies des entreprises de ce secteur. La création de réseaux d'affaires, la participation à des missions économiques et commerciales à l'étranger, l'accueil de délégations extérieures et la signature d'ententes de coopération en habitation avec divers pays laissent entrevoir des retombées intéressantes. Celles-ci pourront contribuer à la relance de cette industrie dont la capacité de production dépasse largement la demande sur le marché intérieur depuis plusieurs années.

En parallèle à toutes ces activités, la Société cherche à intégrer à ses pratiques courantes des mesures susceptibles d'améliorer encore la cohérence de ses interventions. Ainsi, l'exercice de planification stratégique continue de franchir de nouvelles étapes alors que la Société se dote, durant l'année, d'une politique de recherche.

Les besoins en matière de logement sont importants et changeants. Comme organisation au service des citoyens, nous devons adapter nos actions en fonction de l'évolution de la société québécoise dans son ensemble, des besoins particuliers des personnes et de la diversité des milieux de vie. Dans ce contexte en pleine évolution, la détermination des membres du personnel et du conseil d'administration est essentielle. Ils ont su démontrer de façon continue, au cours de l'année, leur souci de bien servir la population. Dans cette perspective, la Société prévoit mettre en place en 1999 des moyens de rétroaction qui lui permettront de répondre avec toujours plus d'à-propos aux besoins des Québécoises et des Québécois.

Soulignons enfin l'apport précieux de nos mandataires et de nos partenaires de tous les horizons. Plus que jamais, ils ont démontré que leur engagement est indispensable, ce qui nous permet de répondre aux attentes de la population et d'accomplir la mission que nous confie le gouvernement du Québec en matière d'habitation.

Le président-directeur général
André Marcil

La présidente du conseil d'administration
Rita Bissonnette

Les faits saillants de 1998

Voici les faits marquants qui ressortent de l'ensemble des activités de la Société d'habitation du Québec (SHQ) au cours de l'année 1998. Ces résultats s'inscrivent essentiellement dans la poursuite de la mise en oeuvre du plan d'action en habitation adopté par le gouvernement du Québec en 1997.

- Les interventions de la Société rejoignent plus de 286 000 ménages, principalement à faible revenu. De ce nombre, près de 155 500 ménages sont inscrits au Programme d'Allocation-logement.

- Au 31 décembre 1998, 718 logements sont en cours de réalisation dans le cadre d'AccèsLogis, un programme faisant appel à la participation du milieu.

- Pour l'amélioration de l'habitat en milieu rural, la Société lance le Programme RénoVillage. Ce programme est bonifié à l'automne et le budget de l'année est haussé de 10 à 20 millions de dollars.

- Dans le cas des adaptations de logement pour les personnes handicapées, la Société d'habitation du Québec, soucieuse d'améliorer le service à la population, affecte un budget de 20 millions de dollars pour réduire de façon significative le délai de traitement des dossiers.

- En 1998, 22 municipalités participent à la phase II du Programme de Revitalisation des vieux quartiers; plus de 17 millions de dollars sont engagés par la Société pour la rénovation de 5 058 logements.

- Dans le Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation, 265 000 $ sont engagés, permettant ainsi d'apporter une aide technique et financière aux entreprises en habitation. Cette aide s'inscrit dans l'une des orientations de la Société qui est de favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation ici et à l'étranger.

- Par ailleurs, c'est avec un succès grandissant que la Société s'est associée à plusieurs initiatives de l'industrie, comme les missions, l'accueil de délégations ou la participation à des foires commerciales. Plusieurs ententes ont été signées avec d'autres pays. Des projets d'habitation à l'étranger de type clés en main, auxquels collabore la Société, devraient se traduire par des retombées économiques importantes au Québec.

- Dans le cadre du Programme d'aide aux organismes communautaires en habitation, la Société accorde plus d'un million de dollars en subvention de fonctionnement à 65 organismes. De plus, 100 000 $ sont versés pour la réalisation d'une dizaine de projets spécifiques présentés par des groupes communautaires en habitation.

- Soulignons également l'adoption d'une politique de recherche, dans le but de fournir l'information pour une prise de décision éclairée et afin d'accroître la collaboration avec un plus grand nombre de partenaires.

- Enfin, la Société a été active pour venir en aide aux sinistrés de la tempête de verglas de janvier 1998, que ce soit auprès des locataires de logements sociaux, des municipalités touchées ou pour favoriser le raccordement rapide des propriétés privées au réseau public d'électricité.

Première partie
La Société d'habitation du Québec

L'organisme

La Société d'habitation du Québec est l'organisme responsable de la mise en oeuvre des politiques et des programmes d'habitation, en plus d'agir à titre de conseiller principal du gouvernement du Québec dans ce domaine. Créée en 1967, elle relève de la ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole et ministre responsable de la Société d'habitation du Québec et est régie par la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

La Société est propriétaire du plus important parc immobilier résidentiel au Québec, d'une valeur de 1,9 milliard de dollars. Pour réaliser sa mission, elle dispose d'un effectif de 372 postes autorisés.

La Société conserve ses revenus et ses recettes de toutes provenances et ses besoins financiers excédentaires sont comblés par une subvention d'équilibre budgétaire du gouvernement, ce qui implique l'examen de son budget par l'Assemblée nationale du Québec. La vérification de ses livres et de ses comptes est faite par le Vérificateur général.

La mission et les champs d'intervention

La mission de la Société d'habitation du Québec est de :

- faciliter aux citoyennes et aux citoyens du Québec l'accès à des conditions adéquates de logement en tenant compte de leur capacité financière, de la diversité de leurs besoins et de la conjoncture économique et sociodémographique ;

- promouvoir l'amélioration des conditions générales de l'habitat au Québec ;

- favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation.

Afin de contribuer à améliorer les conditions de logement des citoyennes et des citoyens, la Société intervient principalement dans les domaines de l'habitation sociale et de l'amélioration de l'habitat. Elle administre ses programmes en s'associant à plusieurs types d'organismes publics et privés (les partenaires) qui ont le mandat de les mettre en application auprès de la population, à l'échelle locale ou régionale.

De plus, la Société favorise l'initiative communautaire en habitation et une nouvelle approche d'intervention plus près des citoyennes et des citoyens, par l'appui de projets qui encouragent la concertation du milieu en matière de logement.

La SHQ réalise et soutient aussi des activités de recherche et développement, en collaboration avec ses partenaires, afin que ses interventions répondent adéquatement aux besoins de la population. Elle offre également son appui technique et financier à l'industrie de l'habitation visant l'exploitation de nouveaux marchés et l'amélioration de sa compétitivité.

La clientèle

Les interventions de la Société rejoignent plus de 286 000 ménages en 1998. L'aide au logement social et communautaire est destinée en priorité aux ménages à revenu faible ou modeste, plus particulièrement :

- les familles ;

- les personnes âgées ;

- les personnes handicapées ;

- les autochtones vivant hors réserve et les Inuits ;

- les personnes ayant des besoins particuliers de logement comme les itinérants, les femmes et les enfants victimes de violence.

Les interventions en amélioration de l'habitat s'adressent, elles aussi, dans la très grande majorité des cas, aux ménages à revenu faible ou modeste.

Soulignons également que des groupes ou des organismes obtiennent une aide financière ou technique de la Société, dans le cadre de programmes de soutien à l'initiative communautaire, de recherche et d'appui à l'industrie.

Les partenaires

Les principaux partenaires de la Société sont les municipalités et les municipalités régionales de comté, les offices municipaux d'habitation, les coopératives d'habitation, les organismes à but non lucratif gérant des logements, les organismes communautaires du secteur de l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'industrie de l'habitation et les institutions financières.

Le conseil d'administration

Un conseil d'administration, formé d'au plus neuf membres nommés par le gouvernement, dirige les affaires de la Société. Parmi eux, le gouvernement nomme un président-directeur général, lequel exerce cette fonction à plein temps et est responsable de l'administration et de la direction de la Société.

Le conseil d'administration détermine les orientations et les politiques de la Société. Il adopte les règles d'application des programmes d'habitation. De plus, le conseil approuve le budget et les états financiers de la Société. Enfin, il autorise les emprunts de la Société.

Au 31 décembre 1998, les membres du conseil d'administration de la Société sont :

Rita Bissonnette, présidente du conseil
Louise Charette, vice-présidente du conseil
André Marcil, président-directeur général
Suzanne Deault
Josée de Grandmont
Pauline Gingras
Marc Laplante
Colombe Leblanc
Lucie Roy

Deuxième partie
La gestion de la Société

En 1998, la Société s'est employée à poursuivre les orientations prévues au plan d'action en habitation rendu public par le gouvernement du Québec lors du Discours sur le budget de mars 1997. La planification stratégique réalisée par la Société, son organisation interne, ses activités de recherche et de communication de même que la réalisation de certains projets organisationnels sont venus appuyer ses efforts.

La planification stratégique

Depuis 1997, la Société effectue une planification stratégique où, tenant compte des enjeux dans le domaine de l'habitation, elle définit ses orientations, précise ses objectifs de même que des indicateurs lui permettant de mesurer l'atteinte de résultats. La planification stratégique pour la période 1998-2001 se situe dans la continuité du plan d'action gouvernemental en habitation déposé en 1997 [1].

À la lumière de la situation du secteur de l'habitation et du contexte dans lequel évolue la Société, les orientations suivantes ont été établies pour le plan stratégique 1999-2002 :

1. Aider les ménages à revenu faible ou modeste à accéder à des conditions adéquates de logement par des mesures visant la diminution de leur fardeau financier, l'efficience dans la réalisation de logements ou l'optimisation des interventions en milieu inuit.

2. Promouvoir l'amélioration des conditions de logement et d'habitat par la revitalisation de quartiers urbains centraux, la rénovation de logements en milieu rural ainsi que l'adaptation de logements pour les personnes handicapées ou les personnes âgées en perte d'autonomie.

3. Promouvoir l'adaptation et la croissance de l'industrie de l'habitation par le développement des marchés intérieurs et étrangers ainsi que par la concertation des partenaires de ce secteur.

4. Faire une large place aux partenaires municipaux, communautaires, institutionnels et privés, et les soutenir dans la mesure où leur action contribue à la mission de la Société par la mise en valeur et la concertation des initiatives communautaires, la promotion de la recherche ainsi que par l'acquisition de connaissances et leur partage entre les partenaires du secteur.

L'organisation interne

Dans le souci de fournir un service de qualité aux citoyennes et aux citoyens, la Société s'est dotée d'une organisation interne basée sur les principes de l'approche client, de la responsabilisation du personnel, de la cohérence d'action et du partenariat accru. Ainsi, chaque unité administrative est responsable des interventions en lien avec ses clients et peut ainsi mieux répondre à l'évolution des besoins. Deux vice-présidences coordonnent l'ensemble des actions. La vice-présidence aux relations avec la clientèle et les partenaires offre les services à la population tandis que la vice-présidence au soutien à l'organisation appuie les unités opérationnelles dans la livraison de leurs produits et services.

La vice-présidence aux relations avec la clientèle et les partenaires se compose de trois secteurs. Le premier secteur, l'habitation sociale, offre aux citoyennes et aux citoyens les programmes d'aide au logement social et communautaire et est chargé des relations avec les partenaires et les mandataires, tels les offices municipaux d'habitation, les coopératives et les autres organismes communautaires à but non lucratif. Le second secteur concerne l'amélioration de l'habitat et regroupe les unités administratives qui offrent des programmes de rénovction et d'adaptation ainsi que les services d'habitation au Nunavik et d'expertise technique. Enfin, le troisième secteur est responsable des relations avec l'industrie de l'habitation au Québec et à l'étranger.

Les directions de soutien administratif liées aux ressources humaines, aux technologies de l'information, aux ressources financières et matérielles de même que le Bureau du contrôleur relèvent de la vice-présidence au soutien à l'organisation.

Enfin, les secteurs de la planification, de l'évaluation et de la recherche de même que les communications, la vérification interne, les affaires juridiques et le secrétariat de l'organisation relèvent directement du président-directeur général.

[1] Les résultats sont décrits à la page 8 consacrée aux faits saillants de l'année 1998.

Plusieurs gestes témoignent de la préoccupation de la Société à offrir à la population des services de qualité et à assurer une gestion optimale des ressources. Soulignons la création de tables de cohérence permettant aux différents secteurs une plus grande concertation des actions pour l'atteinte d'objectifs communs. La volonté de maintenir le dynamisme de l'effectif se traduit également par l'adhésion de la Société au défi gouvernemental de renouvellement de la main-d'oeuvre, en favorisant l'embauche de jeunes diplômés lors du départ d'employés.

La recherche

Les travaux de recherche que mène et soutient la Société ont pour objet d'orienter ses propres interventions et de stimuler l'innovation en appuyant les initiatives de ses partenaires dans le secteur de l'habitation.

L'adoption d'une politique de recherche en habitation

En 1998, la Société s'est dotée d'une politique de recherche en habitation. Cette politique va dans le sens de la mission actuelle de la SHQ et des politiques gouvernementales relatives au développement de l'innovation.

La promotion de la recherche en habitation, le transfert des connaissances et l'établissement du partenariat constituent les objectifs de cette politique. Ces orientations amènent notamment la Société à intensifier ses liens de collaboration avec les organismes communautaires, les entreprises et les professionnels, les milieux universitaires, les centres de recherche de même que les ministères et les organismes publics concernés.

Les études et les recherches

Plusieurs études menées en collaboration avec des organismes communautaires dans le but d'approfondir les connaissances ont permis d'établir différentes formes de partenariat. Mentionnons, à titre d'exemples, l'étude évolutive de la situation résidentielle des jeunes et l'évaluation physique et financière du parc de logements communautaires du quartier montréalais de Pointe-Saint-Charles.

En appui à l'industrie de l'habitation, la SHQ et la SCHL se sont associées à la Fondation Abri international pour une étude sur le partenariat entre le secteur privé, les organismes non gouvernementaux (ONG) et les organismes publics dans le développement international. Cette étude avait pour objectif d'explorer les synergies possibles entre les ONG et l'entreprise privée, afin de favoriser l'établissement de liens commerciaux entre les producteurs canadiens et québécois et ceux des pays étrangers. Dans ses efforts d'adaptation à l'évolution des marchés, la Société a aussi poursuivi son analyse sur la rénovation résidentielle.

Pour explorer de nouveaux moyens d'amélioration de l'habitat, la Société a poursuivi sa collaboration avec différents partenaires, dont Hydro-Québec, le ministère des Ressources naturelles et l'Université de Sherbrooke, pour des études techniques menées sur l'installation de thermostats électroniques dans les HLM et sur les revêtements de produits de ciment dans les grands réservoirs d'eau chaude. La SHQ a contribué financièrement à des projets de recherche touchant, entre autres, l'atténuation du bruit routier en milieu urbain, la sécurité des personnes ayant des limitations fonctionnelles vivant en milieu résidentiel, de même que l'effet de l'isolation à la cellulose sur l'humidité et la ventilation des toits plats.

La Société a également développé des instruments de diffusion des connaissances – analyses de conjoncture, guides techniques, etc. – de manière à fournir à ses partenaires des informations utiles, notamment sur l'évolution des marchés et l'avancement technologique dans le secteur de l'habitation. Elle a aussi effectué une recension sur la recherche en habitation.

Enfin, la Société a maintenu sa participation au Comité national de recherche sur le logement (CNRL) qui a pour rôle de favoriser la complémentarité des travaux et leur diffusion au Canada.

Les communications

Les activités de communication visent à faire connaître les orientations, les services et les programmes de la Société aux clientèles internes et externes.

L'information et la promotion

En 1998, la SHQ a continué de promouvoir les mesures issues du plan d'action gouvernemental en habitation principalement sous forme de campagnes d'information pour le Programme d'Allocation-logement et le nouveau Programme RénoVillage.

Dans le domaine des relations avec ses partenaires des secteurs privé, de l'habitation sociale et communautaire et de l'industrie de l'habitation, la Société continue à prendre part activement à une dizaine d'événements spécialisés tels que colloques ou congrès. Sa participation à plus d'une dizaine d'expositions et d'événements publics lui a aussi permis de faire connaître ses interventions directement auprès des citoyens, notamment dans les différents salons de l'habitation et à Info-Services.

En 1998, une quinzaine de cérémonies d'inauguration ont également été organisées pour marquer la construction de logements et ont été publicisées dans les médias locaux.

En matière d'information auprès des clientèles externes et des partenaires de la Société, mentionnons la tenue de conférences de presse et la diffusion de 40 communiqués de presse au cours de l'année. De plus, près d'une quarantaine de publications ont été produites (dépliants, brochures, affiches, guides, répertoires, documents promotionnels, recherches).

Des actions de communication interne ont été réalisées afin que le personnel de la Société participe pleinement à la vie de l'organisation et qu'il soit informé de ses actions. Un journal et des communiqués internes en ont été les principales composantes.

Le service de renseignements, le site Internet et le Centre de documentation

Les citoyennes et les citoyens peuvent se renseigner directement auprès de la Société en communiquant avec le service de renseignements. En 1998, près de 55 000 demandes de renseignements ont été adressées à la Société. Les demandes ont porté, dans une proportion de 40 %, sur le Programme d'Allocation-logement.

Le site Internet de la SHQ est un autre moyen d'information mis à la disposition de la population. Il a accueilli près de 19 000 visiteurs qui ont pu mieux connaître l'organisme, ses programmes et ses activités.

Le Centre de documentation est un autre volet des interventions en communication de la Société. Ses deux succursales de Montréal et de Québec regroupent une collection de plus de 13 000 livres, rapports, vidéocassettes et périodiques en habitation. Ces documents sont accessibles au grand public pour consultation, sur rendez-vous. Ajoutons que le Centre diffuse les documents produits par la Société et gère les commandes de documents effectuées à partir de son site Internet. Plus de 700 documents ont été commandés à la Société en 1998, soit près de 60 % de plus que l'année précédente. En 1998, le personnel a répondu à plus de 1 700 demandes de référence, une augmentation de 16 % par rapport à 1997. Le tiers de ces demandes provenaient de l'extérieur, notamment de professionnels et d'organismes du domaine de l'habitation, d'étudiants, de personnes à la recherche d'information pour démarrer des entreprises en construction ou en rénovation de même que d'employés de ministères et d'organismes publics.

La satisfaction des citoyennes et des citoyens

Les relations qu'entretient la Société avec la population sont largement tributaires de ses mandataires et de ses partenaires. De fait, la SHQ joue son rôle d'administrateur et de coordonnateur en fournissant toutes les ressources nécessaires pour garantir la qualité des services rendus à la population par son réseau de mandataires et de partenaires.

La Société continue de suivre auprès de la Régie du logement l'exercice de recours dont disposent les ménages désireux d'accéder à un logement social ou ceux qui habitent déjà un tel logement. En 1998, l'exercice de ces recours a suscité 119 causes devant la Régie du logement. Cette situation indique des relations généralement bonnes entre locataires et organismes, si l'on considère que les dispositions permettant l'exercice des recours s'appliquent à quelque 85 000 logements sociaux. Quant aux plaintes touchant la Société, le Protecteur du citoyen en a traité 33 en 1997-1998.

Les projets organisationnels

Que ce soit pour optimiser ses actions auprès des citoyennes et des citoyens ou pour gérer efficacement ses ressources, la Société a réalisé un certain nombre de projets particuliers au cours de l'année 1998.

Le passage à l'an 2000

En 1998, la Société a poursuivi les efforts amorcés l'année précédente en vue d'adapter ses systèmes, ses équipements et ses logiciels informatiques au passage à l'an 2000. Ainsi, elle a procédé à l'adaptation des applications informatiques. Le degré d'avancement des travaux est de 80 % au 31 décembre 1998 et ils seront complétés en 1999. De plus, afin d'accroître l'efficacité des outils de travail, la Société a profité des travaux entourant le passage à l'an 2000 pour moderniser la structure de son réseau informatique et se doter de nouveaux postes de travail. Cette étape, elle aussi, sera achevée au cours de l'année 1999.

L'adhésion à la norme internationale ISO 9000

La qualité des services offerts aux citoyennes et aux citoyens est au coeur des actions de la Société et celle-ci recherche sans cesse de nouveaux moyens pour répondre aux exigences de sa clientèle.

Aussi, en septembre 1998, le personnel de la Société est informé qu'une démarche est amorcée au sein de l'organisation en vue d'obtenir la certification de la norme internationale ISO 9000. Cette approche permettra de faire reconnaître les compétences et la qualité du service à la clientèle par un organisme indépendant, en fonction de critères internationaux. La première étape d'implantation à la Société touche le Programme de supplément au loyer. L'expérience sera ensuite évaluée avant d'engager graduellement l'ensemble de la Société dans le processus de normalisation.

L'adoption de politiques

En 1998, quelques politiques sont venues orienter les activités de gestion de la Société dans différents domaines. Ainsi, le conseil d'administration de la Société a adopté une politique linguistique afin de mettre en oeuvre au sein de la Société la *Politique gouvernementale relative à l'emploi et à la qualité de la langue française dans l'Administration*. Elle se dotait également d'une politique de recherche en habitation précisant le rôle que souhaite jouer la Société dans ce domaine.

Création du *Prix d'excellence SHQ*

Instauré en 1998, le *Prix d'excellence SHQ* couronne l'excellence dans le domaine de l'habitation. La Société honore les personnes, les entreprises ou les groupes qui se sont distingués par la qualité de leur conception et de leurs réalisations, contribuant ainsi au mieux-être des Québécoises et des Québécois. Ce prix veut aussi faire connaître au grand public la qualité du travail réalisé et les idées novatrices en habitation, un domaine où l'excellence se traduit par la recherche de solutions adaptées aux préoccupations de la société québécoise.

La Société a placé les éditions 1998 et 1999 du *Prix d'excellence SHQ* sous le signe de l'adaptation résidentielle. Le Prix Irène-Auger en adaptation résidentielle, du nom de cette pionnière en design d'intérieur au Québec, reconnaît des projets qui ont permis de rendre accessible une maison ou un logement aux personnes se déplaçant en fauteuil roulant.

Troisième partie
Les actions de la Société

L'amélioration des conditions de logement des Québécoises et des Québécois constitue un axe important de la mission de la Société d'habitation du Québec. Aussi intervient-elle dans les domaines de l'aide au logement social et communautaire et de l'amélioration de l'habitat, en plus d'appuyer les efforts de l'industrie de l'habitation. Pour l'application des programmes à l'échelle locale ou régionale, elle s'associe à des partenaires publics ou privés. À cela s'ajoutent d'autres interventions auprès des citoyennes et des citoyens ou d'organismes, en fonction de responsabilités particulières en habitation confiées par le gouvernement du Québec.

Plusieurs des programmes qu'administre la SHQ découlent de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale conclue en 1986. Les gouvernements fédéral et québécois et les municipalités, selon le cas, se partagent les coûts de ces programmes selon des proportions variables. Malgré le retrait du gouvernement fédéral, en 1993, de toute nouvelle initiative en matière de logement social, le gouvernement du Québec continue d'investir dans ce domaine. Dans le cadre des négociations fédérales-provinciales en habitation, le Québec réclame sa juste part dans le transfert des fonds fédéraux en habitation sociale.

Tableau I

LES INTERVENTIONS DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC AUPRÈS DES MÉNAGES QUÉBÉCOIS EN 1998 ET 1997

Programmes	1998		1997	
Aide au logement social et communautaire				
Programme d'habitation à loyer modique (HLM)				
Volet OMH	62 902		62 906	
Volet Inuit	1 731		1 731	
Volet COOP-OSBL	6 271		6 267	
Volet Autochtones hors réserve	1 929	72 833	1 929	72 833
Programme de supplément au loyer [1]				
Volet COOP-OSBL	6 728		6 736	
Volet du marché locatif privé (OMH)	5 792	12 520	5 794	12 530
Programme d'Allocation-logement [2]		155 414		137 843
Programme AccèsLogis [3]		718		-
Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif [3 et 4]		1 159		1 136
Sous-total		**242 644**		**224 342**
Amélioration de l'habitat				
Rénovation				
Programme Revitalisation des vieux quartiers [5]	5 058		4 746	
Programme de rénovation en milieu rural (RénoVillage) [6]	1 224		-	
Programme de réparations d'urgence (PRU)	222		152	
Programme d'amélioration des maisons d'hébergement	69		126	
Programme Rénove [4]	33 983		35 049	
Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation) [4]	558	41 114	39 096	79 169 [7]
Adaptation				
Programme d'adaptation de domicile (PAD) pour les personnes handicapées	1 494		951	
Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)	403	1 897	501	1 452
Sous-total		**43 011**		**80 621** [7]
Accession à la propriété				
Programme de logement en régions éloignées (PLRE) en milieu inuit	8		-	
Programme Premier Toit	331		481	
Programme d'aide à la mise de fonds (AMI) [4]	28		6 563	
Sous-total		**367**		**7 044**
Total		**286 022**		**312 007** [7]

[1] Excluant le supplément au loyer accordé aux logements réalisés grâce aux programmes d'Achat-Rénovation et AccèsLogis.

[2] Le programme a été mis en place le 1er octobre 1997. Il résulte de l'unification du programme Logirente de la SHQ (59 643 ménages en 1997) et de la prestation spéciale d'allocation-logement du ministère de l'Emploi et de la Solidarité (78 200 ménages en 1997).

[3] Incluant le nombre d'unités de logement réalisées ou engagées.

[4] La période d'admissibilité à ce programme est terminée.

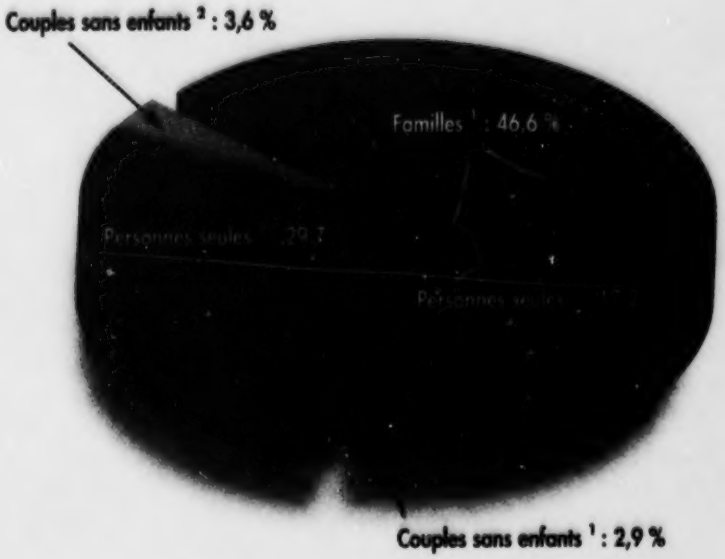
[5] La plupart des interventions de ce programme visent la rénovation résidentielle. Des travaux de mise en valeur des quartiers ou de conservation du patrimoine bâti peuvent aussi être réalisés en vertu de ce programme.

[6] Le Programme RénoVillage a été annoncé en mai 1998.

[7] Excluant 95 unités du Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées, ce programme ayant pris fin le 31 mars 1997.

Graphique 1

RÉPARTITION DES TYPES DE MÉNAGES BÉNÉFICIANT
DE L'AIDE AU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE EN 1998
(en pourcentage)



[1] Ménages dont le chef a moins de 65 ans

[2] Ménages dont le chef a 65 ans ou plus

RÉPARTITION RÉGIONALE DES BÉNÉFICIAIRES DE L'AIDE AU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE ET DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT EN 1998

Tableau II

Région administrative	Logement social et communautaire	Amélioration de l'habitat
01. Bas-Saint-Laurent	5 732	1 917
02. Saguenay—Lac-Saint-Jean	8 524	3 084
03. Québec	21 871	4 696
04. Mauricie	7 307	2 246
05. Estrie	8 163	2 151
06. Montréal	93 668	6 883
07. Outaouais	10 308	1 691
08. Abitibi-Témiscamingue	4 258	353
09. Côte-Nord	2 908	686
10. Nord-du-Québec	2 020	212
11. Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	2 883	995
12. Chaudière-Appalaches	6 797	3 265
13. Laval	9 169	1 359
14. Lanaudière	9 581	2 056
15. Laurentides	12 193	1 779
16. Montérégie	31 596	8 026
17. Centre-du-Québec	5 666	1 612

M121

IMPORTANT NOTE CONCERNING THE FOLLOWING PAGES

THE PAGES WHICH FOLLOW HAVE BEEN FILMED TWICE IN ORDER TO OBTAIN THE BEST REPRODUCTIVE QUALITY

USERS SHOULD CONSULT ALL THE PAGES REPRODUCED ON THE FICHE IN ORDER TO OBTAIN A COMPLETE READING OF THE TEXT.

REMARQUE IMPORTANTE CONCERNANT LES PAGES QUI SUIVENT

LES PAGES SUIVANTES ONT ÉTÉ REPRODUITES EN DOUBLE AFIN D'AMÉLIORER LA QUALITÉ DE REPRODUCTION

LES UTILISATEURS DOIVENT CONSULTER TOUTES LES PAGES REPRODUITES SUR LA FICHE AFIN D'OBTENIR LA LECTURE DU TEXTE INTÉGRAL

micromedia
a division of IHS Canada

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel.: (416) 362-5211
Toll Free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161
Email: info@micromedia.on.ca

L'aide au logement social et communautaire

L'aide au logement social et communautaire s'adresse à des ménages à revenu faible ou modeste dont le logement est inadéquat ou qui consacrent une part trop importante de leur revenu pour se loger. La Société peut mettre à la disposition de ces ménages des logements sociaux à coût abordable (HLM). Elle peut aussi subventionner le loyer de ces ménages sur le marché locatif privé aux mêmes conditions financières que dans un logement de type HLM ou leur accorder une allocation contribuant à alléger la part de leur revenu consacrée au logement. Enfin, la rénovation et la construction de logements coopératifs sont également au nombre de ses actions.

C'est le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique qui régit la sélection des personnes qui désirent habiter un logement social. De son côté, le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* fixe le loyer de base des locataires de HLM à 25 % des revenus du ménage ; à ce loyer s'ajoute un montant mensuel d'environ 30 $ pour l'électricité et certains autres frais, le cas échéant. En 1998, un groupe de travail constitué de représentants du milieu du logement social et du gouvernement du Québec a proposé des allégements administratifs à ce règlement et des amendements adaptés aux besoins des travailleuses et des travailleurs à faible revenu locataires de logements de type HLM. Un projet de modifications devrait être soumis au Conseil des ministres en 1999.

La présente section dresse un bilan des interventions suivantes pour 1998 : le Programme d'habitation à loyer modique, le Programme de supplément au loyer, le Programme d'Allocation-logement, le Programme AccèsLogis ainsi que le Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif. On y présente aussi le Fonds québécois d'habitation communautaire, le Programme d'aide aux organismes communautaires d'habitation de même que certaines interventions particulières de la Société touchant le logement social.

Aide au logement social et communautaire : quelques repères

- En 1996, quelque 275 000 ménages, surtout des personnes seules, consacraient plus de 50 % de leur revenu pour se loger.
- Outre les problèmes d'accessibilité financière, un certain nombre de personnes sont aux prises avec des besoins de logements nécessitant un soutien communautaire ou des aménagements particuliers (ex. : personnes âgées en perte d'autonomie, femmes victimes de violence, personnes ayant une déficience physique ou intellectuelle).
- Entre autres interventions, les programmes Allocation-logement, Supplément au loyer et AccèsLogis permettent à des ménages à faible revenu d'obtenir un logement à un coût abordable ou d'accéder à un logement qui répond à des besoins spécifiques.

Le Programme d'habitation à loyer modique (HLM)

Le Programme d'habitation à loyer modique (HLM) permet à des familles, des personnes seules ou des personnes âgées à faible revenu d'occuper un logement subventionné. Parmi les ménages locataires, on retrouve notamment des personnes handicapées et des personnes âgées en perte d'autonomie.

Les ensembles de logements sociaux de type HLM sont la propriété de la SHQ ou de ses mandataires : la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ), les offices municipaux d'habitation (OMH) et les villages nordiques. D'autres logements sociaux sont la propriété de coopératives ou d'organismes à but non lucratif.

L'administration du parc de logements sociaux

Depuis 1996, en matière de gestion budgétaire et financière, la Société alloue aux organismes responsables de la gestion des logements sociaux une enveloppe budgétaire s'appliquant à la presque totalité des dépenses d'administration, de conciergerie et d'entretien. La Société annonçait, en 1998, une indexation de 1,7 % de l'enveloppe budgétaire de base des OMH, des coopératives d'habitation et des organismes à but non lucratif pour l'exercice 1999. En 1998, la Société a consacré plus de 40 millions de dollars aux travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation des principales composantes de bâtiments HLM publics et privés. Elle fournit également au personnel des OMH le soutien requis dans l'application du système d'entretien préventif des immeubles confiés à leur gestion.

De concert avec les OMH, certaines modifications ont d'ailleurs permis d'alléger davantage ce système et d'en faciliter l'utilisation. La SHQ a aussi répondu à plus de 230 demandes de services techniques sous forme de rapports d'expertise, de plans et devis ou de surveillance de travaux de réparation.

> Volet OMH

Depuis une trentaine d'années, le volet OMH du Programme d'habitation à loyer modique permet d'offrir en location à des ménages à faible revenu des logements à loyer modique dans des immeubles exploités majoritairement par des offices municipaux d'habitation.

Mentionnons que la SHQ créait en 1981 un organisme à but non lucratif, la SGI-SHQ, afin de prendre en charge l'administration de certains immeubles en difficulté, d'en rétablir la gestion et de les confier à des tiers. Actuellement, la SGI-SHQ est responsable de l'administration de sept ensembles immobiliers.

Au 31 décembre 1998, le volet OMH dans son ensemble compte 62 902 logements à loyer modique, soit 61 112 logements administrés localement par les 649 OMH mandataires de la Société et 1 514 logements administrés par la SGI-SHQ. De plus, 276 logements sont administrés par la Corporation d'hébergement du Québec et sont subventionnés par la Société qui assume une part du coût d'intérêt de ces ensembles immobiliers.

La participation des locataires à la gestion des HLM

En mai 1998, la Société émettait une directive sur la participation des locataires à la gestion des OMH et annonçait la mise sur pied d'un comité de suivi réunissant des représentants de l'Association des offices municipaux d'habitation du Québec, de l'Association des directeurs d'offices municipaux d'habitation du Québec et de la Fédération des locataires de HLM du Québec. La directive porte sur la reconnaissance et le financement d'une association de locataires par l'OMH ainsi que sur le soutien et l'information que l'OMH doit lui fournir pour lui permettre de consulter ses membres et de faire des représentations au sujet du budget annuel, du plan triennal et des règlements qui concernent les locataires.

Parallèlement à l'adoption de cette directive, en juin 1998, la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* était modifiée pour rendre obligatoire, à compter de janvier 1999, la participation au conseil d'administration de l'OMH d'au moins deux locataires élus par et parmi les locataires.

Le déficit d'exploitation, soit la différence entre les frais d'exploitation des immeubles et les revenus provenant des loyers, est comblé par des subventions qui se répartissent, en moyenne, de la façon suivante : 56 % du gouvernement fédéral, 34 % du gouvernement du Québec et 10 % des municipalités.

Selon les prévisions budgétaires de 1998, le déficit annuel d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit à 229,2 millions de dollars. Le montant mensuel moyen de subvention au déficit est de 313 $ par logement. Par ailleurs, les subventions versées à la SGI-SHQ s'établissent à près de 4 millions de dollars au 31 décembre 1998.

L'aide aux associations de locataires des habitations à loyer modique

En 1998, la Société, en collaboration avec la Fédération des locataires de HLM du Québec, a mis sur pied une formule d'aide aux associations de locataires des habitations à loyer modique. Un budget de 125 000 $ a été alloué à cette fin. Cette aide poursuit deux objectifs reliés aux priorités gouvernementales concernant l'action communautaire et le respect de l'autonomie des associations de locataires. Elle vise d'abord à permettre le démarrage et à soutenir le fonctionnement d'associations de locataires d'habitations à loyer modique. De plus, elle appuie la réalisation de projets d'action communautaire en vue d'améliorer la qualité de vie dans les HLM du Québec. Parmi les 97 projets présentés par des associations de locataires des différentes régions du Québec, 14 ont bénéficié d'une aide financière variant entre 1 615 $ et 15 000 $.

L'aide au logement social et communautaire

L'aide au logement social et communautaire s'adresse à des ménages à revenu faible ou modeste dont le logement est inadéquat ou qui consacrent une part trop importante de leur revenu pour se loger. La Société peut mettre à la disposition de ces ménages des logements sociaux à coût abordable (HLM). Elle peut aussi subventionner le loyer de ces ménages sur le marché locatif privé aux mêmes conditions financières que dans un logement de type HLM ou leur accorder une allocation contribuant à alléger la part de leur revenu consacrée au logement. Enfin, la rénovation et la construction de logements coopératifs sont également au nombre de ses actions.

C'est le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique qui régit la sélection des personnes qui désirent habiter un logement social. De son côté, le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* fixe le loyer de base des locataires de HLM à 25 % des revenus du ménage ; à ce loyer s'ajoute un montant mensuel d'environ 30 $ pour l'électricité et certains autres frais, le cas échéant. En 1998, un groupe de travail constitué de représentants du milieu du logement social et du gouvernement du Québec a proposé des allégements administratifs à ce règlement et des amendements adaptés aux besoins des travailleuses et des travailleurs à faible revenu locataires de logements de type HLM. Un projet de modifications devrait être soumis au Conseil des ministres en 1999.

La présente section dresse un bilan des interventions suivantes pour 1998 : le Programme d'habitation à loyer modique, le Programme de supplément au loyer, le Programme d'Allocation-logement, le Programme AccèsLogis ainsi que le Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif. On y présente aussi le Fonds québécois d'habitation communautaire, le Programme d'aide aux organismes communautaires d'habitation de même que certaines interventions particulières de la Société touchant le logement social.

Aide au logement social et communautaire : quelques repères

- En 1996, quelque 275 000 ménages, surtout des personnes seules, consacraient plus de 50 % de leur revenu pour se loger.
- Outre les problèmes d'accessibilité financière, un certain nombre de personnes sont aux prises avec des besoins de logements nécessitant un soutien communautaire ou des aménagements particuliers (ex. : personnes âgées en perte d'autonomie, femmes victimes de violence, personnes ayant une déficience physique ou intellectuelle).
- Entre autres interventions, les programmes Allocation-logement, Supplément au loyer et AccèsLogis permettent à des ménages à faible revenu d'obtenir un logement à un coût abordable ou d'accéder à un logement qui répond à des besoins spécifiques.

Le Programme d'habitation à loyer modique (HLM)

Le Programme d'habitation à loyer modique (HLM) permet à des familles, des personnes seules ou des personnes âgées à faible revenu d'occuper un logement subventionné. Parmi les ménages locataires, on retrouve notamment des personnes handicapées et des personnes âgées en perte d'autonomie.

Les ensembles de logements sociaux de type HLM sont la propriété de la SHQ ou de ses mandataires : la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ), les offices municipaux d'habitation (OMH) et les villages nordiques. D'autres logements sociaux sont la propriété de coopératives ou d'organismes à but non lucratif.

L'administration du parc de logements sociaux

Depuis 1996, en matière de gestion budgétaire et financière, la Société alloue aux organismes responsables de la gestion des logements sociaux une enveloppe budgétaire s'appliquant à la presque totalité des dépenses d'administration, de conciergerie et d'entretien. La Société annonçait, en 1998, une indexation de 1,7 % de l'enveloppe budgétaire de base des OMH, des coopératives d'habitation et des organismes à but non lucratif pour l'exercice 1999. En 1998, la Société a consacré plus de 40 millions de dollars aux travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation des principales composantes de bâtiments HLM publics et privés. Elle fournit également au personnel des OMH le soutien requis dans l'application du système d'entretien préventif des immeubles confiés à leur gestion.

De concert avec les OMH, certaines modifications ont d'ailleurs permis d'alléger davantage ce système et d'en faciliter l'utilisation. La SHQ a aussi répondu à plus de 230 demandes de services techniques sous forme de rapports d'expertise, de plans et devis ou de surveillance de travaux de réparation.

> *Volet OMH*

Depuis une trentaine d'années, le volet OMH du Programme d'habitation à loyer modique permet d'offrir en location à des ménages à faible revenu des logements à loyer modique dans des immeubles exploités majoritairement par des offices municipaux d'habitation.

Mentionnons que la SHQ créait en 1981 un organisme à but non lucratif, la SGI-SHQ, afin de prendre en charge l'administration de certains immeubles en difficulté, d'en rétablir la gestion et de les confier à des tiers. Actuellement, la SGI-SHQ est responsable de l'administration de sept ensembles immobiliers.

Au 31 décembre 1998, le volet OMH dans son ensemble compte 62 902 logements à loyer modique, soit 61 112 logements administrés localement par les 649 OMH mandataires de la Société et 1 514 logements administrés par la SGI-SHQ. De plus, 276 logements sont administrés par la Corporation d'hébergement du Québec et sont subventionnés par la Société qui assume une part du coût d'intérêt de ces ensembles immobiliers.

La participation des locataires à la gestion des HLM

En mai 1998, la Société émettait une directive sur la participation des locataires à la gestion des OMH et annonçait la mise sur pied d'un comité de suivi réunissant des représentants de l'Association des offices municipaux d'habitation du Québec, de l'Association des directeurs d'offices municipaux d'habitation du Québec et de la Fédération des locataires de HLM du Québec. La directive porte sur la reconnaissance et le financement d'une association de locataires par l'OMH ainsi que sur le soutien et l'information que l'OMH doit lui fournir pour lui permettre de consulter ses membres et de faire des représentations au sujet du budget annuel, du plan triennal et des règlements qui concernent les locataires.

Parallèlement à l'adoption de cette directive, en juin 1998, la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* était modifiée pour rendre obligatoire, à compter de janvier 1999, la participation au conseil d'administration de l'OMH d'au moins deux locataires élus par et parmi les locataires.

Le déficit d'exploitation, soit la différence entre les frais d'exploitation des immeubles et les revenus provenant des loyers, est comblé par des subventions qui se répartissent, en moyenne, de la façon suivante : 56 % du gouvernement fédéral, 34 % du gouvernement du Québec et 10 % des municipalités.

Selon les prévisions budgétaires de 1998, le déficit annuel d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit à 229,2 millions de dollars. Le montant mensuel moyen de subvention au déficit est de 313 $ par logement. Par ailleurs, les subventions versées à la SGI-SHQ s'établissent à près de 4 millions de dollars au 31 décembre 1998.

L'aide aux associations de locataires des habitations à loyer modique

En 1998, la Société, en collaboration avec la Fédération des locataires de HLM du Québec, a mis sur pied une formule d'aide aux associations de locataires des habitations à loyer modique. Un budget de 125 000 $ a été alloué à cette fin. Cette aide poursuit deux objectifs reliés aux priorités gouvernementales concernant l'action communautaire et le respect de l'autonomie des associations de locataires. Elle vise d'abord à permettre le démarrage et à soutenir le fonctionnement d'associations de locataires d'habitations à loyer modique. De plus, elle appuie la réalisation de projets d'action communautaire en vue d'améliorer la qualité de vie dans les HLM du Québec. Parmi les 97 projets présentés par des associations de locataires des différentes régions du Québec, 14 ont bénéficié d'une aide financière variant entre 1 615 $ et 15 000 $.

> *Volet Inuit*

La SHQ a commencé ses interventions en milieu inuit en 1978 [1]. En 1981, une entente fédérale-provinciale lui transférait la propriété de quelque 800 logements appartenant au ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Les coûts de ces logements et de ceux réalisés jusqu'en 1985 ont été partagés à parts égales entre les deux gouvernements. À la suite de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986, les coûts des nouveaux logements ont été assumés à 75 % par le gouvernement fédéral et à 25 % par le gouvernement québécois. Toutefois, à partir de 1994, le gouvernement fédéral cessait de financer de nouveaux logements sociaux au Nunavik. De nouveaux projets en matière de logement social, réalisés conjointement par la SHQ et la SCHL, devraient cependant voir le jour en 1999.

Au 31 décembre 1998, on compte 1 731 logements sociaux au Nunavik. Selon les prévisions budgétaires de 1998, le déficit d'exploitation des logements se chiffre à 47,9 millions de dollars. Le montant mensuel moyen de subvention au déficit est de 2 304 $ par logement.

> *Volet COOP-OSBL*

Le volet COOP-OSBL du programme HLM est issu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986. Les gouvernements fédéral et québécois en assument respectivement 75 % et 25 % des coûts.

Le programme permet de subventionner l'exploitation de logements par des COOP et des OSBL qui les louent à des ménages à faible revenu : des familles, des personnes seules ou des personnes âgées. De plus, le programme permet à des OSBL de louer des logements répondant aux besoins des personnes ayant des déficiences physiques, intellectuelles ou psychiques.

L'aide financière aux COOP ou aux OSBL prend la forme d'une subvention au déficit d'exploitation ou d'une subvention en rabattement réduisant le taux d'intérêt du prêt hypothécaire à 2 %.

Au 31 décembre 1998, on compte 6 271 logements de ce type. Selon les prévisions budgétaires de 1998, les subventions au déficit d'exploitation pour 4 988 des 6 271 logements atteignent 28,9 millions de dollars. Le montant mensuel moyen de subvention au déficit est de 483 $ par logement. Pour les 1 283 autres logements, la subvention en rabattement du taux d'intérêt atteint 1,7 million de dollars, soit 110 $ par logement par mois.

> *Volet Autochtones hors réserve*

Conformément à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, la Société soutient des organismes autochtones à but non lucratif pour l'exploitation de logements à loyer modique, neufs ou existants, destinés aux ménages autochtones à faible revenu vivant en dehors des réserves, en milieu urbain (LUA) ou rural (LRA). Les gouvernements fédéral et québécois en assument respectivement 75 % et 25 % des coûts.

Au 31 décembre 1998, ce volet compte 1 929 logements. Selon les prévisions budgétaires de 1998, le déficit d'exploitation pour 1 882 des 1 929 logements s'établit à 14,4 millions de dollars. Le montant mensuel moyen de subvention au déficit est de 639 $ par logement. Pour les 47 autres logements, la subvention en rabattement du taux d'intérêt atteint quelque 29 400 $, soit 52 $ par logement par mois.

[1] Outre le logement social, la Société explore depuis quelques années de nouvelles possibilités en milieu inuit décrites à la page 30 du présent document.

AIDE AU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE
PROGRAMME D'HABITATION À LOYER MODIQUE (HLM)

Dépenses, revenus et subventions mensuels moyens, par logement, en 1998 et en 1997

Tableau III

Programme		1998			1997		
		Dépenses	**Revenus de location**	**Subvention au déficit d'exploitation[1]**	**Dépenses**	**Revenus de location**	**Subvention au déficit d'exploitation[1]**
OMH	$	581	268	313	579	268	311
	%	100	46	54	100	46	54
Inuit	$	2 568	264	2 304	2 539	262	2 277
	%	100	10	90	100	10	90
COOP-OSBL [2]	$	732	249	483	755	244	511
	%	100	34	66	100	32	68
Autochtones hors réserve [2]	$	883	244	639	841	247	594
	%	100	28	72	100	29	71

[1] Subvention totale incluant la part fédérale et la part municipale, le cas échéant.

[2] Logements recevant une subvention au déficit d'exploitation.

Le Programme de supplément au loyer

Le Programme de supplément au loyer a été mis en oeuvre en 1978, au terme d'un accord conclu avec la SCHL, pour ensuite être intégré à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986. Son financement se partage entre les gouvernements fédéral et québécois et les municipalités (pour le volet du marché locatif privé) selon des proportions variables.

Ce programme permet à des ménages et à des personnes à faible revenu d'habiter des logements du marché locatif privé ou appartenant à des COOP et à des OSBL, tout en payant le même loyer que dans un logement de type HLM. La différence entre le loyer convenu avec le propriétaire et la contribution du ménage (25 % de ses revenus plus d'autres frais dans certains cas) est complétée par le supplément au loyer.

Le Programme de supplément au loyer comporte deux volets. Le volet COOP-OSBL se compose principalement de logements appartenant à des coopératives d'habitation ou à des organismes à but non lucratif. Pour sa part, le volet du marché locatif privé permet aux OMH, à titre de mandataires de la Société, de sélectionner des logements du marché privé et de les mettre à la disposition de ménages en attente d'un logement de type HLM.

Au 31 décembre 1998, les deux volets du programme comptent 12 520 logements. Au cours de l'année, la Société a alloué des subventions de 15,6 millions de dollars pour 6 728 logements du volet COOP-OSBL. Le montant mensuel moyen de subvention est de 214 $ par logement [1]. Dans le volet du marché locatif privé, 17,1 millions de dollars ont été alloués pour 5 792 logements, soit un montant mensuel moyen de 246 $ par logement.

Le Programme d'Allocation-logement

Le Programme d'Allocation-logement est entré en vigueur le 1er octobre 1997. Financé entièrement par le gouvernement du Québec, il accorde une allocation mensuelle à des locataires, à des chambreurs ou à des propriétaires à faible revenu qui consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger. Les personnes seules de 55 ans ou plus et les couples à faible revenu dont au moins l'une des personnes est âgée de 55 ans ou plus, les familles ayant au moins un enfant à charge, les personnes en emploi ou les prestataires de la sécurité du revenu y sont admissibles. Les conditions d'admissibilité et les modalités du programme sont révisées chaque année et s'appliquent du 1er octobre au 30 septembre de l'année suivante. Au 30 septembre 1998, 155 414 ménages bénéficient d'une allocation-logement. L'aide moyenne accordée est de 55 $ par mois.

[1] Certains de ces logements n'ont pas été subventionnés toute l'année.

M121

IMPORTANT NOTE CONCERNING THE FOLLOWING PAGES

THE PAGES WHICH FOLLOW HAVE BEEN FILMED TWICE IN ORDER TO OBTAIN THE BEST REPRODUCTIVE QUALITY

USERS SHOULD CONSULT ALL THE PAGES REPRODUCED ON THE FICHE IN ORDER TO OBTAIN A COMPLETE READING OF THE TEXT.

REMARQUE IMPORTANTE CONCERNANT LES PAGES QUI SUIVENT

LES PAGES SUIVANTES ONT ÉTÉ REPRODUITES EN DOUBLE AFIN D'AMÉLIORER LA QUALITÉ DE REPRODUCTION

LES UTILISATEURS DOIVENT CONSULTER TOUTES LES PAGES REPRODUITES SUR LA FICHE AFIN D'OBTENIR LA LECTURE DU TEXTE INTÉGRAL

micromedia
a division of IHS Canada

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel.: (416) 362-5211
Toll Free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161
Email: info@micromedia.on.ca

AIDE AU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE
PROGRAMMES DE SUPPLÉMENT AU LOYER ET D'ALLOCATION-LOGEMENT

Subventions mensuelles moyennes par ménage en 1998 et en 1997

Tableau IV

Programme	1998	1997
	$	$
Supplément au loyer — COOP-OSBL	214	210
Supplément au loyer — Marché locatif privé	246	250
Supplément au loyer — Achat-Rénovation [1]	212	203
Logirente [2]	-	62
Allocation-logement [2]	55	-

[1] Payable pendant cinq ans.

[2] Au 30 septembre de chacune des années.

PROGRAMME D'ALLOCATION-LOGEMENT

Nombre de bénéficiaires et allocation selon le type de clientèle au 30 septembre 1998

Tableau V

Clientèle	Nombre de bénéficiaires	Allocation annuelle moyenne $	Allocation annuelle totale $
Personnes âgées	68 379	824,53	56 380 537
Familles	87 035	527,61	45 920 573
Total	**155 414**	**658,25**	**102 301 110**

Le Fonds québécois d'habitation communautaire : une approche en partenariat

Issu du Sommet sur l'économie et l'emploi de 1996, le Fonds québécois d'habitation communautaire est créé pour établir un nouveau partenariat avec le secteur privé et le milieu communautaire. Il a été constitué en organisme à but non lucratif le 10 septembre 1997. Le Fonds travaille à réaliser des logements de type coopératif et à but non lucratif et veille à ce que le milieu y participe. Son conseil d'administration est composé de représentants des milieux communautaire, municipal, financier et gouvernemental. Ainsi, il peut prendre en considération les divers intérêts et besoins en matière de logement social et communautaire. La SHQ est habilitée à mettre en oeuvre tout programme gouvernemental relié au Fonds et dispose d'un droit de veto sur l'utilisation des contributions gouvernementales.

Le Programme AccèsLogis

En octobre 1997, le gouvernement du Québec mettait en oeuvre le Programme AccèsLogis, issu du Fonds québécois d'habitation communautaire. Ce programme est doté d'un budget de 43 millions de dollars par année, pendant cinq ans. Les programmations 1997 et 1998 permettent à des coopératives d'habitation, des organismes à but non lucratif ou des OMH (par l'intermédiaire d'un organisme à but non lucratif) de réaliser ou de rénover quelque 2 650 logements et de les offrir en location, à coût abordable, à des ménages à revenu faible ou modeste. Une certaine proportion des locataires à faible revenu bénéficiera durant cinq ans d'un supplément au loyer.

Les logements réalisés en vertu d'AccèsLogis se répartissent en trois volets. Le premier s'adresse aux familles, aux personnes seules et aux personnes âgées autonomes. Le second est destiné aux personnes âgées en perte légère d'au-

AIDE AU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE
PROGRAMMES DE SUPPLÉMENT AU LOYER ET D'ALLOCATION-LOGEMENT

Subventions mensuelles moyennes par ménage en 1998 et en 1997

Tableau IV

Programme	1998	1997
	$	$
Supplément au loyer — COOP-OSBL	214	210
Supplément au loyer — Marché locatif privé	246	250
Supplément au loyer — Achat-Rénovation [1]	212	203
Logirente [2]	-	62
Allocation-logement [2]	55	-

[1] Payable pendant cinq ans.

[2] Au 30 septembre de chacune des années.

PROGRAMME D'ALLOCATION-LOGEMENT

Nombre de bénéficiaires et allocation selon le type de clientèle au 30 septembre 1998

Tableau V

Clientèle	Nombre de bénéficiaires	Allocation annuelle moyenne $	Allocation annuelle totale $
Personnes âgées	68 379	824,53	56 380 537
Familles	87 035	527,61	45 920 573
Total	**155 414**	**658,25**	**102 301 110**

Le Fonds québécois d'habitation communautaire : une approche en partenariat

Issu du Sommet sur l'économie et l'emploi de 1996, le Fonds québécois d'habitation communautaire est créé pour établir un nouveau partenariat avec le secteur privé et le milieu communautaire. Il a été constitué en organisme à but non lucratif le 10 septembre 1997. Le Fonds travaille à réaliser des logements de type coopératif et à but non lucratif et veille à ce que le milieu y participe. Son conseil d'administration est composé de représentants des milieux communautaire, municipal, financier et gouvernemental. Ainsi, il peut prendre en considération les divers intérêts et besoins en matière de logement social et communautaire. La SHQ est habilitée à mettre en oeuvre tout programme gouvernemental relié au Fonds et dispose d'un droit de veto sur l'utilisation des contributions gouvernementales.

Le Programme AccèsLogis

En octobre 1997, le gouvernement du Québec mettait en oeuvre le Programme AccèsLogis, issu du Fonds québécois d'habitation communautaire. Ce programme est doté d'un budget de 43 millions de dollars par année, pendant cinq ans. Les programmations 1997 et 1998 permettent à des coopératives d'habitation, des organismes à but non lucratif ou des OMH (par l'intermédiaire d'un organisme à but non lucratif) de réaliser ou de rénover quelque 2 650 logements et de les offrir en location, à coût abordable, à des ménages à revenu faible ou modeste. Une certaine proportion des locataires à faible revenu bénéficiera durant cinq ans d'un supplément au loyer.

Les logements réalisés en vertu d'AccèsLogis se répartissent en trois volets. Le premier s'adresse aux familles, aux personnes seules et aux personnes âgées autonomes. Le second est destiné aux personnes âgées en perte légère d'au-

tonomie tandis que le troisième volet répond aux besoins de personnes éprouvant des besoins spéciaux de logement, permanents ou temporaires. L'aide financière prend la forme d'une subvention à la réalisation variant de 45 % à 66 % des coûts admissibles. Les municipalités ou les organismes du milieu contribuent pour un montant correspondant au tiers de la subvention accordée par la Société. Un prêt hypothécaire couvrant le solde des coûts de réalisation est garanti par la SHQ.

PROGRAMME ACCÈSLOGIS

État de la situation au 31 décembre 1998

Tableau VI

Programmations	Nombre de logements			Supplément au loyer		
1997 et 1998	**Volet I**	**Volet II**	**Volet III**	**Volet I**	**Volet II**	**Volet III**
En exploitation	-	-	12	-	-	6
En voie de réalisation	436	129	141	185	46	94
Total par volet	**436**	**129**	**153**	**185**	**46**	**100**
Grand total	**718**			**331**		

[1] Accordé parmi les logements réalisés.

PROGRAMME ACCÈSLOGIS

Coût moyen de réalisation d'un logement selon la source de financement au 31 décembre 1998

Tableau VII

Source de fonds	$	% du coût de réalisation
Milieu local	14 590	22,2
SHQ	24 403	37,2
Subvention totale	**38 993**	**59,4**
Participation de l'organisme (prêt hypothécaire)	26 677	40,6
Coût de réalisation	**65 670**	**100**

Le Programme d'aide aux organismes communautaires d'habitation

Lancé en novembre 1996, le Programme d'aide aux organismes communautaires d'habitation permet d'accorder des subventions pour le fonctionnement d'organismes de représentation et de défense des droits des citoyennes et des citoyens, la promotion de solutions novatrices, la concertation du milieu en matière de logement ou le soutien de projets issus du milieu communautaire. Le budget de ce programme a été majoré, passant de 1 million de dollars en 1996 à 1,3 million de dollars en 1997-1998 et 65 organismes ont obtenu des subventions.

Le Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif

Le Programme d'Achat-Rénovation de logements coopératifs et à but non lucratif a été le prélude du Programme AccèsLogis qui le remplace désormais. Annoncé par le gouvernement du Québec en 1994 et doté d'un budget de 35 millions de dollars, Achat-Rénovation a permis d'aider des coopératives d'habitation, des organismes à but non lucratif ou des offices municipaux d'habitation à acquérir et à rénover des logements afin de les louer, à coût abordable, à des ménages à revenu faible ou modeste. Une part des logements réalisés était réservée à des ménages à faible revenu qui bénéficient durant cinq ans d'un supplément au loyer.

La mise en exploitation de l'ensemble des logements prévus pour le Programme d'Achat-Rénovation devrait être terminée en 1999. Au 31 décembre 1998, la SHQ avait engagé la réalisation de 1159 logements ; 444 locataires profitent d'un supplément au loyer.

Au 31 décembre 1998, les subventions versées pour les 412 logements subventionnés par le supplément au loyer s'élèvent à un million de dollars, soit un coût mensuel moyen de 212 $ par logement. Mentionnons cependant que toutes les unités n'ont pas été subventionnées pendant l'année entière.

Tableau VIII

PROGRAMME D'ACHAT-RÉNOVATION

État de la situation au 31 décembre 1998

Étapes	Nombre de logements	Supplément au loyer
En exploitation	1 061	412
En voie de réalisation	98	32
Total	**1 159**	**444**

[1] Accordé parmi les logements réalisés.

Tableau IX

PROGRAMME D'ACHAT-RÉNOVATION

Coût moyen de réalisation d'un logement selon la source de financement au 31 décembre 1998

Source de fonds	$	% du coût de réalisation
Milieu local	12 469	20,9
SHQ	23 741	39,8
Subvention totale	**36 210**	**60,7**
Participation de l'organisme (prêt hypothécaire)	23 474	39,3
Coût de réalisation	**59 684**	**100**

L'amélioration de l'habitat

Par ses interventions en amélioration de l'habitat, la Société aide financièrement des propriétaires-occupants ou des propriétaires-bailleurs à rénover leurs logements ou à les adapter aux besoins de personnes handicapées. En matière d'aide à la rénovation, on compte les programmes de revitalisation des vieux quartiers en milieu urbain, de rénovation en milieu rural (RénoVillage), de réparations d'urgence et d'amélioration des maisons d'hébergement pour femmes victimes de violence. Les programmes d'adaptation offerts par la Société sont destinés aux personnes hadicapées (PAD) et aux aînés autonomes (LAAA).

La plupart des programmes d'amélioration de l'habitat s'adressent à une clientèle à faible revenu. Pour les administrer à l'échelle locale, la SHQ s'associe aux municipalités, aux municipalités régionales de comté (MRC) et aux centres locaux de services communautaires (CLSC).

Amélioration de l'habitat : quelques repères

- Entre 1991 et 1996, le nombre de logements locatifs détériorés est passé de 81 675 à 93 455. Plusieurs villes sont aux prises avec des quartiers urbains centraux en voie de dégradation ou fortement dégradés. La création du Programme de Revitalisation des vieux quartiers est l'une des réponses apportées pour corriger la situation et améliorer la qualité de vie des résidants.

- En milieu rural, les logements détériorés sont généralement occupés par leur propriétaire, dont certains ont des revenus très faibles. Ils n'ont pas toujours la possibilité de se reloger de façon convenable, faute de logements disponibles à coût abordable. De plus, la faiblesse du marché immobilier rural rend plus difficile les transactions immobilières. La mise en oeuvre du programme RénoVillage répond à cette problématique.

- Les personnes à mobilité réduite, tout comme les personnes âgées, souhaitent vivre le plus longtemps possible dans leur logement. Les politiques gouvernementales vont en ce sens et les aident à demeurer chez elles, entraînant la mise en place de programmes d'adaptation de domicile et de logements adaptés pour aînés autonomes.

Le Programme de Revitalisation des vieux quartiers

Depuis 1995, le Programme de Revitalisation des vieux quartiers soutient les villes-centres et d'autres grandes villes désignées dans l'amélioration de leurs vieux quartiers. La mise sur pied de ce programme s'inscrit dans une démarche de partenariat du gouvernement du Québec en accordant aux municipalités participantes beaucoup d'autonomie dans la définition et la gestion du programme.

Le mode de financement des projets de rénovation prévoit que, pour chaque dollar investi par la municipalité, le gouvernement verse aussi un dollar. Pour sa part, le propriétaire doit assumer au moins le tiers du coût des travaux de rénovation. En 1998, le gouvernement fédéral a participé au financement d'une partie de ce programme, comme en 1997.

En 1998, des 43 municipalités invitées à participer à la phase II du programme, 22 ont signé une entente avec la Société. La Société a engagé plus de 17 millions de dollars pour la rénovation de 5 058 logements, ce qui, avec la participation équivalente des municipalités, engendrait des travaux d'environ 150 millions de dollars.

Le volet *rénovation* utilise 85 % du budget engagé en 1998 pour ce programme alors que les activités de mise en valeur comme l'accession à la propriété, l'amélioration d'un édifice non résidentiel, l'aménagement d'un espace vert, l'amélioration de la vocation résidentielle du quartier, l'installation de mobilier urbain et d'équipements de loisir ou l'aménagement de stationnements, etc., se partagent le reste de l'aide versée par la Société à l'intérieur de ce programme.

De plus, 28 projets sélectionnés par le ministère de la Culture et des Communications se partagent l'enveloppe de 2 millions de dollars réservée au nouveau volet *conservation du patrimoine bâti*.

Depuis le début de la mise en oeuvre du programme, plus de 50 millions de dollars ont été engagés dans la rénovation de quelque 15 000 logements et les investissements totalisent 380 millions de dollars.

En décembre 1998, une troisième phase a été annoncée. Elle est assortie d'un budget de 20 millions de dollars, dont 2 millions ont de nouveau été réservés à la conservation du patrimoine bâti. Les mêmes 43 municipalités ont été invitées à participer.

L'amélioration de l'habitat

Par ses interventions en amélioration de l'habitat, la Société aide financièrement des propriétaires-occupants ou des propriétaires-bailleurs à rénover leurs logements ou à les adapter aux besoins de personnes handicapées. En matière d'aide à la rénovation, on compte les programmes de revitalisation des vieux quartiers en milieu urbain, de rénovation en milieu rural (RénoVillage), de réparations d'urgence et d'amélioration des maisons d'hébergement pour femmes victimes de violence. Les programmes d'adaptation offerts par la Société sont destinés aux personnes handicapées (PAD) et aux aînés autonomes (LAAA).

La plupart des programmes d'amélioration de l'habitat s'adressent à une clientèle à faible revenu. Pour les administrer à l'échelle locale, la SHQ s'associe aux municipalités, aux municipalités régionales de comté (MRC) et aux centres locaux de services communautaires (CLSC).

Amélioration de l'habitat : quelques repères

- Entre 1991 et 1996, le nombre de logements locatifs détériorés est passé de 81 675 à 93 455. Plusieurs villes sont aux prises avec des quartiers urbains centraux en voie de dégradation ou fortement dégradés. La création du Programme de Revitalisation des vieux quartiers est l'une des réponses apportées pour corriger la situation et améliorer la qualité de vie des résidants.

- En milieu rural, les logements détériorés sont généralement occupés par leur propriétaire, dont certains ont des revenus très faibles. Ils n'ont pas toujours la possibilité de se reloger de façon convenable, faute de logements disponibles à coût abordable. De plus, la faiblesse du marché immobilier rural rend plus difficile les transactions immobilières. La mise en oeuvre du programme RénoVillage répond à cette problématique.

- Les personnes à mobilité réduite, tout comme les personnes âgées, souhaitent vivre le plus longtemps possible dans leur logement. Les politiques gouvernementales vont en ce sens et les aident à demeurer chez elles, entraînant la mise en place de programmes d'adaptation de domicile et de logements adaptés pour aînés autonomes.

Le Programme de Revitalisation des vieux quartiers

Depuis 1995, le Programme de Revitalisation des vieux quartiers soutient les villes-centres et d'autres grandes villes désignées dans l'amélioration de leurs vieux quartiers. La mise sur pied de ce programme s'inscrit dans une démarche de partenariat du gouvernement du Québec en accordant aux municipalités participantes beaucoup d'autonomie dans la définition et la gestion du programme.

Le mode de financement des projets de rénovation prévoit que, pour chaque dollar investi par la municipalité, le gouvernement verse aussi un dollar. Pour sa part, le propriétaire doit assumer au moins le tiers du coût des travaux de rénovation. En 1998, le gouvernement fédéral a participé au financement d'une partie de ce programme, comme en 1997.

En 1998, des 43 municipalités invitées à participer à la phase II du programme, 22 ont signé une entente avec la Société. La Société a engagé plus de 17 millions de dollars pour la rénovation de 5 058 logements, ce qui, avec la participation équivalente des municipalités, engendrait des travaux d'environ 150 millions de dollars.

Le volet *rénovation* utilise 85 % du budget engagé en 1998 pour ce programme alors que les activités de mise en valeur comme l'accession à la propriété, l'amélioration d'un édifice non résidentiel, l'aménagement d'un espace vert, l'amélioration de la vocation résidentielle du quartier, l'installation de mobilier urbain et d'équipements de loisir ou l'aménagement de stationnements, etc., se partagent le reste de l'aide versée par la Société à l'intérieur de ce programme.

De plus, 28 projets sélectionnés par le ministère de la Culture et des Communications se partagent l'enveloppe de 2 millions de dollars réservée au nouveau volet *conservation du patrimoine bâti*.

Depuis le début de la mise en oeuvre du programme, plus de 50 millions de dollars ont été engagés dans la rénovation de quelque 15 000 logements et les investissements totalisent 380 millions de dollars.

En décembre 1998, une troisième phase a été annoncée. Elle est assortie d'un budget de 20 millions de dollars, dont 2 millions ont de nouveau été réservés à la conservation du patrimoine bâti. Les mêmes 43 municipalités ont été invitées à participer.

L'organigramme de la Soc é d'habitation du Québec

Ministre d'État aux Affunicipales et à la Métropole
Harel

Conseil d'administration
Rita Bissonnette, présidente

Préside:teur général
Marcil

Direction de la vérification interne et des enquêtes
Marcel Bélanger

Secrétaire
Jean-Luc Lesage

Vident aux relati: la clientèle etenaires
ngers

Vice-président au soutien à l'organisation
Yves Poirier

Direction - de la planification, de l'évaluation et de la recherche
Hélène Aubé

Direction des affaires juridiques
Claude Simard

Direction des communications
Pierrette Lelièvre

Direction de l'amélioration de l'habitat
Claude Desmeules

Direction de l'habitation sociale
René Dionne

Direction des ressources financières et matérielles
Denis Chevarie

Direction des technologies de l'information
Jacques Fortier

Direction des ressources humaines
Marthe Armstrong

Bureau du contrôleur
Raymond Larose

Service de la rénovation et de l'adaptation
Claude Desmeules (par intérim)

Service de l'expertise technique
Almire Lamontagne

S relations dustrie ortation
J Gagnon

Service de l'habitation sociale - Montréal
Sélim Massouh [1]

Service de l'habitation sociale - Québec
Alain François

Gestion des prêts
Michel Martin

Suivi des engagements et soutien administratif
Bertil Pettigrew

Programmes de rénovation
Maxime Fortier

Programmes d'adaptation
Roch Vanhoutte

Habitation au Nunavik
Réjean Binette

Conseil et aide à la personne
Hélène Gauthier [2]

Gestion du Fonds québécois d'habitation communautaire
Pierre Baril

Soutien à l'initiative communautaire
Paul Senécal

Legende:
Programmes gérés par une équipe

Monsieur Selim Massouh occupe cette fonction depuis le 1er mars 1999
Madame Helene Gauthier occupe cette fonction depuis le 1er février 1999

PROGRAMME DE REVITALISATION DES VIEUX QUARTIERS

État des investissements et des engagements en 1998

Tableau X

Volet	Nombre d'unités	Investissements (travaux) $	Engagements budgétaires $	% du budget
Rénovation	4 499	99 418 884	14 487 097	85
Mise en valeur	559	51 030 104	2 556 217	15
Sous-total	**5 058**	**150 448 988**	**17 043 314**	**100**
Patrimoine bâti	-	-	514 160	
Total	**5 058**	**150 448 988**	**17 557 474**	

Le Programme de rénovation en milieu rural (RénoVillage)

Annoncé au mois de mai 1998, RénoVillage offre une aide financière aux propriétaires à faible revenu vivant en milieu rural afin de les aider à rénover leur logement. La SHQ coordonne l'administration de ce programme et en confie l'application aux municipalités régionales de comté (MRC). En cours d'année, le budget a été haussé, passant de 10 millions à 20 millions de dollars. Le gouvernement fédéral contribue au financement d'une partie de ce programme. Au 31 décembre 1998, 1 224 logements en milieu rural ont pu être rénovés.

Le Programme de réparations d'urgence (PRU)

Le Programme de réparations d'urgence s'adresse aux ménages les plus défavorisés des régions rurales qui ont un besoin urgent de réparer leur logement parce qu'il est devenu une menace pour leur santé et leur sécurité. En 1998, des engagements budgétaires de 575 552 $ ont été pris par la SHQ pour la réparation de 222 logements. Le gouvernement fédéral contribue à 75 % du financement de ce programme.

Le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH) pour les femmes victimes de violence

Lancé à l'automne 1995, le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement a pour but d'aider financièrement la rénovation des maisons d'hébergement pour les femmes victimes de violence conjugale. Le financement est assumé à 75 % par le gouvernement fédéral et à 25 % par le gouvernement du Québec.

Depuis le début du programme jusqu'au 31 décembre 1998, des engagements de plus de 4,5 millions de dollars ont permis le traitement de 119 demandes pour la rénovation de 1 513 places d'hébergement. Pour l'exercice 1998-1999, des engagements budgétaires de 378 689 $ ont été pris pour la rénovation de 69 unités.

Le Programme d'adaptation de domicile (PAD) pour les personnes handicapées

Depuis octobre 1991, la Société est responsable du Programme d'adaptation de domicile (PAD) administré auparavant par l'Office des personnes handicapées du Québec.

Ce programme aide les personnes handicapées, sans égard à leur revenu, à payer le coût de travaux pour rendre accessible et adapter le logement qu'elles habitent. Le montant de la subvention varie selon que l'on est propriétaire, locataire d'un logement ou d'une chambre.

Au cours des dernières années, le budget de ce programme a été majoré, passant de 4,2 millions à 9,2 millions de dollars, puis à 10,7 millions de dollars en 1997. En 1998, le budget est porté à 20 millions de dollars afin de réduire de façon significative le délai de traitement des dossiers en attente. Une grande collaboration de la part de tous les acteurs concernés a permis d'atteindre cet objectif.

Au cours de l'année 1998, la Société a engagé près de 6,3 millions de dollars afin d'aider 650 personnes handicapées à adapter leur logement. De plus, la Société a autorisé des requérants à faire préparer des plans et devis en vue de l'exécution de travaux d'adaptation de 844 logements, représentant un montant de plus de 8 millions de dollars. Pendant cette même année, elle a reçu 1 642 nouvelles demandes d'aide.

Le Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)

Le Programme de logements adaptés pour aînés autonomes s'adresse aux personnes à faible revenu âgées de 65 ans ou plus afin qu'elles puissent adapter certaines composantes de leur logement pour continuer à y vivre de façon autonome et sécuritaire. La subvention accordée peut atteindre 2 500 $ pour effectuer de légères adaptations aux logements.

Les gouvernements fédéral et québécois se répartissent les coûts du programme à raison de 75 % et de 25 %. En 1998, un budget de 682 804 $ a été engagé pour l'adaptation de 403 logements.

PROGRAMMES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Répartition des engagements budgétaires de 1998 et de 1997

Tableau XI

	1998		1997	
	$	**Logements**	**$**	**Logements**
Rénovation				
Programme de Revitalisation des vieux quartiers	17 557 474 [2]	5 058	16 332 338 [2]	4 746
Programme de rénovation en milieu rural [1] (RénoVillage)	6 675 759	1 224	-	-
Programme de réparations d'urgence (PRU)	575 552	222	352 881	152
Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH)	378 689	69	237 975	126
Sous-total	**25 187 474**	**6 573**	**16 923 194 [3]**	**5 024 [3]**
Adaptation				
Programme d'adaptation de domicile (PAD)	14 433 697	1 494	8 731 231	951
Programme de logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA)	682 804	403	864 747	501
Sous-total	**15 116 501**	**1 897**	**9 595 978**	**1 452**
Total	**40 303 975**	**8 470**	**26 519 172 [3]**	**6 476 [3]**

[1] Le Programme RénoVillage a été mis en oeuvre au printemps 1998.

[2] Excluant la part municipale pour un montant équivalent.

[3] Excluant les engagements budgétaires du Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées, soit 473 606 $ pour 95 logements.

Les nouvelles interventions en milieu inuit

Chez les communautés inuites, le taux annuel moyen de croissance est de 2,1 % par rapport à 0,7 % pour la population de l'ensemble du Québec. Devant la rareté des logements du marché privé au Nunavik, l'augmentation de la population crée une pression sur la demande de logements sociaux [1]. Aussi la Société recherche-t-elle de nouvelles avenues pour encourager la construction, l'achat et la rénovation de logements au nord du 55e parallèle et permettre ainsi aux ménages les plus démunis d'occuper en priorité les logements sociaux.

Entre 1995 et 1997, ses interventions ont permis à 16 ménages inuits de devenir propriétaires-occupants. En 1998, dans le cadre du Programme de logements en régions éloignées en milieu inuit, un programme financé exclusivement par le gouvernement du Québec, huit nouveaux logements ont été construits dans les villages de Kuujjuaq, Umiujaq, Quaqtaq et Kuujjuarapik. L'aide financière à la réalisation apportée par la Société a représenté 729 200 $. De plus, la Société assume pendant 15 ans une partie des taxes municipales et des services publics. Cela représente une subvention de 4 445 $ par logement par année.

Toujours en tenant compte des besoins en matière de logement, la Société a élaboré en 1998 un nouveau programme d'accession à la propriété ainsi que des programmes d'achat-rénovation et de rénovation résidentielle destinés aux communautés inuites. Ces programmes seront offerts à compter de 1999.

Les autres programmes de rénovation et d'accession à la propriété

Au fil des ans, la Société est intervenue de diverses façons pour aider des citoyennes et des citoyens à rénover leur domicile ou à acquérir une propriété. L'un des programmes d'accession à la propriété, Premier Toit, prend la forme d'un crédit d'impôt. Quant aux autres programmes, la période d'admissibilité est terminée mais la Société assure un suivi auprès des bénéficiaires. Voici un résumé de ces interventions au 31 décembre 1998.

Premier Toit

Depuis son entrée en vigueur en décembre 1994, 5 820 ménages ont profité de Premier Toit, une mesure fiscale élaborée par la Société en collaboration avec le ministère des Finances et le ministère du Revenu du Québec. Ce programme d'accession à la propriété offre un crédit d'impôt aux ménages ayant acheté leur première résidence avant la fin de l'année 1995.

PROGRAMMES DONT LA PÉRIODE D'ADMISSIBILITÉ A PRIS FIN

Tableau XII

PROGRAMME	DESCRIPTION	SUIVI DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 1998
Rénove (1995-1996)	Aide aux propriétaires pour rénover leur résidence et contrer le travail au noir. Rénovation de plus de 41 000 logements.	Paiement des intérêts sur des prêts à la rénovation consentis à 33 983 propriétaires.
Virage Rénovation (1994)	Programme ayant permis la rénovation de quelque 63 000 logements.	Paiement des intérêts sur des prêts à la rénovation consentis à 558 propriétaires.
Programme de rénovation d'immeubles locatifs (1990-1996)	Aide aux propriétaires-bailleurs pour rénover les logements détériorés et loués à des ménages à faible revenu. Rénovation de près de 29 500 logements.	Suivi du dossier de 3 490 bénéficiaires tenus de conserver la vocation locative des logements.
Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (1986-1993)	Aide aux propriétaires à faible revenu pour restaurer leur logement ou le rendre accessible aux personnes handicapées. Rénovation de plus de 57 400 logements.	Suivi du dossier de 5 868 bénéficiaires.
Programme d'aide à la mise de fonds - AMI (1988-1992)	Prêt aux familles pour compléter la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une première résidence. Plus de 53 200 familles en ont bénéficié.	Paiement des intérêts sur des prêts pour 28 familles.

[1] Les interventions actuelles de la Société en matière de logement social sont décrites à la page 20 du présent document.

M121

IMPORTANT NOTE CONCERNING THE FOLLOWING PAGES

THE PAGES WHICH FOLLOW HAVE BEEN FILMED TWICE IN ORDER TO OBTAIN THE BEST REPRODUCTIVE QUALITY

USERS SHOULD CONSULT ALL THE PAGES REPRODUCED ON THE FICHE IN ORDER TO OBTAIN A COMPLETE READING OF THE TEXT.

REMARQUE IMPORTANTE CONCERNANT LES PAGES QUI SUIVENT

LES PAGES SUIVANTES ONT ÉTÉ REPRODUITES EN DOUBLE AFIN D'AMÉLIORER LA QUALITÉ DE REPRODUCTION

LES UTILISATEURS DOIVENT CONSULTER TOUTES LES PAGES REPRODUITES SUR LA FICHE AFIN D'OBTENIR LA LECTURE DU TEXTE INTÉGRAL

micromedia
a division of IHS Canada

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel.: (416) 362-5211
Toll Free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161
Email: info@micromedia.on.ca

L'appui à l'industrie de l'habitation

Depuis 1997, la Société d'habitation du Québec a entrepris d'accentuer son appui aux initiatives privées ou publiques visant à encourager l'industrie de l'habitation à mieux s'adapter aux nouvelles exigences des marchés intérieurs et extérieurs.

L'industrie de l'habitation : quelques repères

- En 1998, l'industrie de l'habitation engendrait des investissements annuels de plus de 7,7 milliards de dollars, soit 4 % du produit intérieur brut (PIB) québécois. Les deux principales composantes de ces investissements sont la rénovation et la construction résidentielles, pour des investissements se chiffrant respectivement à 4,3 et 2,4 milliards de dollars.

- Près de 23 000 logements ont été mis en chantier, soit une baisse de plus de 10 % par rapport à 1997. Cette situation reflète un indice d'activité bien au-dessous de la capacité de production de cette industrie, laquelle dénombrait la mise en chantier de 58 000 logements il y a dix ans.

- Le marché de la rénovation croît d'année en année. En 1998, la croissance a été de 9 % par rapport à l'année précédente.

- La clientèle du marché de l'habitation est moins homogène en ce qui a trait aux besoins et de plus en plus exigeante.

- L'industrie de l'habitation du secteur résidentiel se caractérise par sa fragmentation, avec plus de 80 % des quelque 6 500 entreprises qui ne comptent que trois employés ou moins, pour un total d'environ 13 600 emplois.

- En 1997, on estimait à 4,3 milliards de dollars la valeur de la production manufacturière du secteur de l'habitation qui était exportée à partir du Québec, dont seulement 2 % provenait des systèmes de construction usinés.

Le Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation

Depuis son lancement en septembre 1997, le Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation vise à favoriser les regroupements d'entreprises, à accroître les standards de qualité dans l'industrie, à accélérer l'intégration des nouvelles technologies et le développement de nouveaux concepts d'habitation ainsi qu'à promouvoir le savoir-faire québécois, ici et à l'étranger. Une aide financière peut être accordée sous forme de subvention au fonctionnement d'un organisme à but non lucratif ou sous forme d'aide à des projets particuliers qui satisfont aux objectifs du programme. Au cours de l'année 1998, 265 000 $ ont été engagés pour les deux volets du programme.

Ainsi, la Société a renouvelé son appui à l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction dont la mission est d'informer et d'outiller les consommateurs en matière de construction et de rénovation résidentielles.

De plus, la Société a soutenu la réalisation de projets particuliers au Québec et à l'étranger. Elle a permis la mise en place d'un programme de formation continue qui vise à vulgariser le Code national du bâtiment afin de faciliter son application.

Pour accroître la diffusion des produits et des services québécois du secteur de la construction, la Société a appuyé le développement d'une banque informatisée de fournisseurs.

Sur la scène internationale, la Société a contribué à la réalisation de deux maisons témoins, au Chili et en France, afin de faire connaître la technique de construction à ossature de bois.

Par ailleurs, dans le but d'orienter ses interventions, la Société a fait réaliser deux études, l'une concernant la problématique du financement des exportations dans l'industrie de l'habitation, l'autre sur le développement de partenariats en matière d'exportation dans le secteur de l'habitation.

L'appui à l'industrie de l'habitation

Depuis 1997, la Société d'habitation du Québec a entrepris d'accentuer son appui aux initiatives privées ou publiques visant à encourager l'industrie de l'habitation à mieux s'adapter aux nouvelles exigences des marchés intérieurs et extérieurs.

L'industrie de l'habitation : quelques repères

- En 1998, l'industrie de l'habitation engendrait des investissements annuels de plus de 7,7 milliards de dollars, soit 4 % du produit intérieur brut (PIB) québécois. Les deux principales composantes de ces investissements sont la rénovation et la construction résidentielles, pour des investissements se chiffrant respectivement à 4,3 et 2,4 milliards de dollars.

- Près de 23 000 logements ont été mis en chantier, soit une baisse de plus de 10 % par rapport à 1997. Cette situation reflète un indice d'activité bien au-dessous de la capacité de production de cette industrie, laquelle dénombrait la mise en chantier de 58 000 logements il y a dix ans.

- Le marché de la rénovation croît d'année en année. En 1998, la croissance a été de 9 % par rapport à l'année précédente.

- La clientèle du marché de l'habitation est moins homogène en ce qui a trait aux besoins et de plus en plus exigeante.

- L'industrie de l'habitation du secteur résidentiel se caractérise par sa fragmentation, avec plus de 80 % des quelque 6 500 entreprises qui ne comptent que trois employés ou moins, pour un total d'environ 13 600 emplois.

- En 1997, on estimait à 4,3 milliards de dollars la valeur de la production manufacturière du secteur de l'habitation qui était exportée à partir du Québec, dont seulement 2 % provenait des systèmes de construction usinés.

Le Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation

Depuis son lancement en septembre 1997, le Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation vise à favoriser les regroupements d'entreprises, à accroître les standards de qualité dans l'industrie, à accélérer l'intégration des nouvelles technologies et le développement de nouveaux concepts d'habitation ainsi qu'à promouvoir le savoir-faire québécois, ici et à l'étranger. Une aide financière peut être accordée sous forme de subvention au fonctionnement d'un organisme à but non lucratif ou sous forme d'aide à des projets particuliers qui satisfont aux objectifs du programme. Au cours de l'année 1998, 265 000 $ ont été engagés pour les deux volets du programme.

Ainsi, la Société a renouvelé son appui à l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction dont la mission est d'informer et d'outiller les consommateurs en matière de construction et de rénovation résidentielles.

De plus, la Société a soutenu la réalisation de projets particuliers au Québec et à l'étranger. Elle a permis la mise en place d'un programme de formation continue qui vise à vulgariser le Code national du bâtiment afin de faciliter son application.

Pour accroître la diffusion des produits et des services québécois du secteur de la construction, la Société a appuyé le développement d'une banque informatisée de fournisseurs.

Sur la scène internationale, la Société a contribué à la réalisation de deux maisons témoins, au Chili et en France, afin de faire connaître la technique de construction à ossature de bois.

Par ailleurs, dans le but d'orienter ses interventions, la Société a fait réaliser deux études, l'une concernant la problématique du financement des exportations dans l'industrie de l'habitation, l'autre sur le développement de partenariats en matière d'exportation dans le secteur de l'habitation.

Les activités de promotion et de concertation

À l'occasion du Salon national de l'habitation de Montréal, la SHQ, en collaboration avec le ministère de l'Industrie et du Commerce, s'est associée au Groupe Promexpo pour organiser la troisième édition de Contact-Export. Cette activité permet aux acheteurs étrangers de rencontrer des entrepreneurs et des professionnels québécois de l'habitation intéressés à exporter des produits et des services et de connaître ainsi les occasions d'affaires qu'offrent les marchés internationaux.

La Société a également été très active au Salon *Le Monde des Affaires*. En plus d'y tenir un stand, elle a permis à une douzaine de constructeurs québécois de présenter aux visiteurs leurs concepts d'habitation destinés à l'exportation et de rencontrer des délégations commerciales provenant d'une quinzaine de pays. De plus, la Société a organisé une activité de réseautage où une cinquantaine de chefs d'entreprises et de professionnels du secteur de l'habitation ont pu échanger avec les représentants d'une dizaine de grandes firmes québécoises qui réalisent des projets internationaux d'envergure.

Enfin, dans le but de favoriser la concertation entre les principaux acteurs publics et privés du secteur de l'habitation, la SHQ a poursuivi les travaux du Groupe Export de la construction au Québec. Les travaux de ce groupe, amorcés en 1996, permettent à la Société et à ses partenaires de soutenir des projets mobilisateurs sur les marchés internationaux. Ce groupe s'est réuni à cinq reprises en 1998.

L'accueil de délégations et les missions hors Québec

Au cours de l'année 1998, la SHQ a accueilli dix délégations commerciales ou gouvernementales qui ont su profiter de son expertise en matière d'efficacité énergétique, de gestion planifiée d'un parc immobilier et de normes de construction. De plus, la Société a favorisé des rencontres d'affaires avec les entreprises québécoises de la construction résidentielle exportant à l'étranger.

La SHQ a aussi participé à cinq missions à l'étranger en 1998 (Afrique du Sud, Russie, Maroc, Argentine, Chili). Plusieurs d'entre elles ont été réalisées à l'invitation de gouvernements étrangers ou d'organismes publics. De plus, la Société a présenté l'offre québécoise en matière d'habitation à deux foires d'importance : la Foire de Budma en Pologne et *Édifica 98* au Chili.

Sur la scène internationale, la SHQ a signé sept ententes avec les gouvernements suivants : la Russie (quatre ententes), le Cameroun, le Djibouti et l'Afrique du Sud. Ces ententes portent notamment sur la gestion d'ensembles d'habitation, les modalités de financement, la formation de la main-d'oeuvre ainsi que les formules d'exécution et de financement de projets de coopération en habitation.

Les autres types d'interventions de la Société dans le domaine de l'habitation

Au cours de l'année 1998, en plus de ses programmes, la Société est intervenue auprès des citoyennes et des citoyens, en réponse à des besoins particuliers. Son apport au moment de la tempête de verglas, en janvier 1998, et ses efforts pour remédier aux problèmes associés à la pyrite en sont des exemples.

La tempête de verglas

La Société a été très active pour venir en aide aux sinistrés de la tempête de verglas. Ses efforts ont porté sur le parc de logements sociaux des municipalités touchées ainsi que sur le raccordement de propriétés privées au réseau public d'électricité.

Des représentants de la Société ont rencontré les maires des municipalités touchées pour évaluer l'ampleur des problèmes affectant les logements sociaux. Ils ont inspecté chaque complexe d'habitation à loyer modique sous la responsabilité des organismes mandataires en plus de distribuer de l'information écrite sur les mesures à prendre lors d'une évacuation prolongée des occupants. La mise sur pied d'un réseau permanent de communication entre la Société et les organismes mandataires a permis l'utilisation maximale des génératrices disponibles. La Société estime à environ 4 millions de dollars les frais encourus pour, notamment, déglacer les toitures, émonder les arbres, réparer les bris de tuyauterie, freiner les infiltrations d'eau, protéger les bâtiments et assurer la surveillance et le soutien aux personnes évacuées.

De plus, selon le mandat spécial décrété par le gouvernement du Québec, la Société a agi à titre de gérant pour assurer le raccordement au réseau public d'électricité des bâtiments dont les propriétaires étaient absents au moment du raccordement. Ainsi, elle avait le pouvoir d'autoriser un entrepreneur reconnu à réaliser les travaux extérieurs en vue d'un raccordement sécuritaire. Les coûts de la réparation étaient assumés par le propriétaire concerné. Au besoin, le personnel de la Société a également conseillé un grand nombre de propriétaires inquiets au sujet des branchements électriques, des accumulations de glace sur la toiture ou de la remise en état des systèmes de chauffage et de plomberie.

Enfin, en collaboration avec la Sécurité civile, la Société a émis des communiqués de presse et des avis dans les journaux sur les précautions à prendre lors d'une panne électrique prolongée. Les conseils pratiques visaient principalement les personnes qui devaient quitter leur domicile pour une longue période.

La recherche de solutions aux problèmes associés à la pyrite

La pyrite est un minerai composé essentiellement de soufre et de fer que l'on trouve dans presque toutes les formations rocheuses du Québec. Dans certaines conditions, soit en milieu humide, la pyrite peut, après plusieurs années, s'oxyder et augmenter de volume. Plusieurs maisons, principalement à Montréal et sur la Rive-Sud, ont été construites en utilisant de la pierre de carrière contenant de minuscules particules de pyrite. Aujourd'hui, certaines de ces maisons sont affectées par le gonflement de cette pierre de remblai.

Pour ces travaux de recherche sur la pyrite, le gouvernement du Québec a accordé une subvention de 50 000 $ en 1998 à un groupe d'experts présidé par la Société. Ce groupe d'experts sur la pyrite a été mis sur pied par l'Association des constructeurs de routes et grands travaux du Québec et par la section de Montréal de l'AEG (*Association of Engineering Geologists*). Il est formé de chercheurs universitaires (Université Laval, École Polytechnique de Montréal et Université de Sherbrooke), d'experts de laboratoires, de représentants de l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction, du Bureau de normalisation et de la SHQ.

Ce groupe a le mandat d'identifier des méthodes d'analyse qui permettront de détecter les matériaux granulaires qui causent des problèmes de gonflement attribuables à la pyrite, d'élaborer des normes permanentes visant à assurer le contrôle d'approvisionnement en pierre et de déterminer des moyens pour diagnostiquer la nature du problème ainsi que les correctifs à apporter.

Quatrième partie
La situation financière et les états financiers

La situation financière

Le coût des programmes administrés par la Société a augmenté de 37,4 millions de dollars en 1998 pour atteindre 484,7 millions de dollars. Cette hausse s'explique principalement par une augmentation de 86,1 millions de dollars du coût du Programme d'Allocation-logement destiné aux personnes âgées et aux familles alors que le Programme d'Allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente), qui s'est terminé en 1997, connaissait quant à lui une diminution de 34,5 millions de dollars. Le Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation) a également connu une diminution de 19,4 millions de dollars.

Le financement du coût total des programmes (511,6 millions de dollars) est assumé dans une proportion de 55,8 % (285,3 millions de dollars) par le gouvernement du Québec et de 44,2 % (226,3 millions de dollars) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Le revenu net de l'exercice s'est chiffré à 692 000 $, ce qui porte l'excédent à 13,2 millions de dollars.

À compter de 1998, la Société a adopté une nouvelle politique visant la capitalisation et le financement sur une période de trois ans des frais d'acquisition du matériel et de l'équipement. De plus, elle inscrit désormais à son passif une provision à l'égard des obligations qu'elle devra encourir et qui découle des congés de maladie et de vacances accumulés par ses employés.

Les emprunts de la Société se chiffrent à 2 471, 4 millions de dollars. Le financement de ses emprunts est assuré par la SCHL (1 584,5 millions de dollars) et le secteur privé (886,9 millions de dollars).

Société d'habitation du Québec
États financiers
de l'exercice terminé le 31 décembre 1998

Rapport de la direction

Les états financiers de la Société d'habitation du Québec ont été dressés par la direction qui est responsable de l'intégrité et de la fidélité des données, notamment des estimations et des jugements comptables importants. Cette responsabilité comprend le choix de conventions comptables appropriées énoncées à la note 2 des états financiers. Les renseignements financiers contenus ailleurs dans le rapport annuel d'activités concordent avec l'information donnée dans les états financiers.

Pour s'acquitter de ses responsabilités, la direction maintient un système de contrôles comptables internes, conçu en vue de fournir l'assurance raisonnable que les biens sont protégés et que les opérations sont comptabilisées correctement et en temps voulu, qu'elles sont dûment approuvées et qu'elles permettent de produire des états financiers fiables. Le service de vérification interne procède à des vérifications périodiques, afin de s'assurer du caractère adéquat et soutenu des contrôles internes appliqués de façon uniforme par la Société.

La Société reconnaît qu'elle est responsable de gérer ses affaires conformément aux lois et règlements qui la régissent. Le conseil d'administration surveille la façon dont la direction s'acquitte des responsabilités qui lui incombent en matière d'information financière, rencontre la direction et le vérificateur, examine les états financiers et les approuve.

Le Vérificateur général du Québec a procédé à la vérification des états financiers de la Société. Son rapport expose la nature et l'étendue de sa vérification ainsi que l'expression de son opinion.

André Marcil

Le président-directeur général

Yves Poirier

Le vice-président au soutien à l'organisation

Québec, le 4 mai 1999

Rapport du vérificateur

À l'Assemblée nationale

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1998 et l'état des résultats et de l'excédent ainsi que l'état de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des conventions comptables suivies et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1998, ainsi que des résultats de son exploitation et de l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les conventions comptables énoncées à la note 2. Conformément aux exigences de la *Loi sur le Vérificateur général* (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis, à l'exception de la modification apportée à la comptabilisation des acquisitions de matériel et d'équipement et des congés de maladie et de vacances expliquée à la note 3, ces conventions ont été appliquées de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

***Guy Breton**, FCA*

Le vérificateur général du Québec,

Québec, le 4 mai 1999

Société d'habitation du Québec

Résultats et excédent

de l'exercice terminé le 31 décembre 1998

(en milliers de dollars)

	1998	1997 (note 3)
REVENUS		
Contributions (note 4)		
Gouvernement du Québec	285 299	256 664
Société canadienne d'hypothèques et de logement	226 283	217 364
	511 582	474 028
Intérêts sur prêts et autres revenus	40 531	39 780
	552 113	**513 808**
DÉPENSES		
Coût des programmes (note 4)	484 732	447 327
Frais d'administration - net (note 5)	26 850	26 701
	511 582	474 028
Intérêts sur emprunts - net (note 6)	39 466	39 636
	551 048	**513 664**
REVENU AVANT ÉLÉMENT SUIVANT	**1 065**	**144**
Coût de projets non réalisés	(373)	-
REVENU NET DE L'EXERCICE	**692**	**144**
EXCÉDENT AU DÉBUT	**12 548**	**12 404**
EXCÉDENT À LA FIN	**13 240**	**12 548**

Société d'habitation du Québec
Bilan
au 31 décembre 1998
(en milliers de dollars)

	1998	1997 (note 3)
ACTIF		
Immeubles d'habitation (note 7)	1 924 656	1 952 200
Systèmes informatiques (note 8)	2 090	1 820
Matériel et équipement	630	-
Prêts et intérêts courus (note 9)	515 401	522 711
Contribution recouvrable - gouvernement du Québec	5 929	11 148
Contributions à recevoir		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	38 370	28 271
Gouvernement du Québec	-	5 353
Débiteurs		
Gouvernement du Québec	1 730	13 129
Autres	11 865	13 160
Dépôts en fidéicommis	46	116
Dépôt à terme	-	4 220
Encaisse	20 410	692
	2 521 127	**2 552 820**
PASSIF		
Emprunts et intérêts courus (note 10)	2 471 393	2 506 049
Provision pour pertes sur garanties de prêts (note 11)	5 929	11 148
Provision pour congés de maladie et vacances	5 448	5 205
Créditeurs (note 12)	11 871	17 802
Contribution reportée - gouvernement du Québec (note 13)	13 229	-
Sommes détenues pour le compte d'organismes subventionnaires (note 14)	17	68
	2 507 887	**2 540 272**
EXCÉDENT	**13 240**	**12 548**
	2 521 127	**2 552 820**

ENGAGEMENTS et ÉVENTUALITÉS (notes 16 et 17)

ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN (note 19)

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Rita Bissonnette, présidente du conseil d'administration
André Marcil, président-directeur général

Société d'habitation du Québec

Évolution de la situation financière

de l'exercice terminé le 31 décembre 1998

(en milliers de dollars)

	1998	1997 (note 3)
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Revenu net de l'exercice	692	144
Éléments sans incidence sur les liquidités		
Amortissement - Immeubles d'habitation	28 826	25 502
Amortissement - Systèmes informatiques	480	350
	29 998	25 996
Variation des éléments d'actif et de passif liés à l'exploitation	19 201	(14 613)
Liquidités provenant des activités d'exploitation	**49 199**	**11 383**
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Nouveaux emprunts	-	237 402
Remboursements d'emprunts	(33 986)	(245 658)
Liquidités utilisées pour les activités de financement	**(33 986)**	**(8 256)**
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Nouveaux investissements		
Immeubles d'habitation	(5 482)	(5 263)
Systèmes informatiques	(750)	(650)
Matériel et équipement	(630)	-
Prêts	(7 091)	(7 516)
Encaissements sur prêts	14 238	11 391
Liquidités provenant des (utilisées pour les) activités d'investissement	**285**	**(2 038)**
AUGMENTATION DES LIQUIDITÉS	**15 498**	**1 089**
ENCAISSE ET DÉPÔT À TERME AU DÉBUT	**4 912**	**3 823**
ENCAISSE ET DÉPÔT À TERME À LA FIN	**20 410**	**4 912**

Société d'habitation du Québec
Notes complémentaires
31 décembre 1998
(en milliers de dollars)

1. CONSTITUTION ET OBJETS

La Société d'habitation du Québec, personne morale constituée par loi spéciale (L.R.Q., chapitre S-8), a pour objets :

- d'aviser le ministre responsable sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec;
- de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;
- de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;
- de favoriser le développement et la mise en oeuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;
- de faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière;
- de promouvoir l'amélioration de l'habitat.

La Société d'habitation du Québec a confié à la Société de gestion immobilière SHQ, personne morale constituée en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., chapitre C-38), le mandat d'administrer certains de ses immeubles.

2. CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers de la Société ont été préparés selon la méthode de la comptabilité d'exercice et les conventions comptables énoncées ci-après.

a. Immeubles d'habitation

Les immeubles d'habitation de la Société sont inscrits au coût.

Pour les projets d'immeubles d'habitation en construction, des frais d'administration et des frais de financement (intérêts et autres) sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation. Le taux d'intérêt utilisé est égal à la moyenne pondérée des taux d'intérêt des emprunts à court terme de la Société.

Dans le cas des propriétés acquises par défaut de paiement, leur coût est comptabilisé au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de la prise en paiement et les frais encourus à l'égard de celle-ci.

Amortissement

L'amortissement des immeubles d'habitation correspond à la partie capital du service de la dette imputé au Programme de logement sans but lucratif. L'amortissement s'effectue sur une période n'excédant pas 50 ans.

Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation tant que les emprunts afférents n'ont pas été mis sous remboursement.

b. Systèmes informatiques

Les coûts reliés au développement de systèmes informatiques sont capitalisés. Le coût des systèmes informatiques comprend les coûts encourus pour la conception, la réalisation, la mise en place et l'amélioration des systèmes. L'amortissement s'effectue, selon la méthode linéaire, sur une période de 5 ans.

c. Matériel et équipement

Les acquisitions de matériel et d'équipement dont le coût est supérieur à un seuil minimum, sont capitalisées. L'amortissement s'effectue, selon la méthode linéaire, sur une période de 3 ans.

d. Provision pour pertes sur garanties de prêts

Cette provision est établie en appliquant aux prêts garantis un taux basé sur l'expérience passée.

e. Contributions

Les contributions au coût des programmes de l'exercice sont inscrites aux résultats lorsque les coûts afférents à ces programmes y sont aussi comptabilisés.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement agit pour le compte du gouvernement du Canada en ce qui concerne les programmes prévus aux ententes-cadres Canada-Québec.

f. Coût des programmes

Logement sans but lucratif

Aux fins de la gestion du Programme de logement sans but lucratif, la Société a conclu des conventions d'exploitation avec certains organismes concernant l'exploitation de projets d'habitation pour une période n'excédant pas 50 ans. Ces conventions prévoient, entre autres, le versement d'une subvention par la Société pour combler en tout ou en partie (généralement 90 %) le déficit d'exploitation des logements sous gestion.

Le coût du Programme de logement sans but lucratif est établi à partir des budgets approuvés par la Société. Ce coût comprend également des ajustements se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des états financiers vérifiés de ces organismes, ainsi que les frais reliés au refinancement des emprunts.

Supplément au loyer

Lorsque le Programme de supplément au loyer s'adresse à des organismes avec lesquels la Société a conclu des conventions dont la durée n'excède pas 35 ans, le coût de ce programme est comptabilisé à partir des demandes de subvention produites par les organismes concernés et approuvées par la Société ou, le cas échéant, à partir des estimés préparés et approuvés par la Société. Ce coût comprend également des ajustements se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des rapports financiers requis.

Par ailleurs, lorsque les bénéfices de ce programme sont octroyés à des individus, la Société en enregistre le coût conformément à la convention comptable applicable aux «autres programmes».

Aide à la mise de fonds et Rénove

Le coût de ces programmes est constitué d'intérêts sur les prêts garantis ainsi que de la provision de l'exercice pour couvrir les pertes éventuelles découlant de l'exécution des garanties par les institutions financières. Le coût de ces programmes peut comprendre, le cas échéant, le versement aux mandataires des sommes qui leur sont allouées pour la gestion desdits programmes.

Aide à la restauration Canada-Québec, Rénovation d'immeubles locatifs, Adaptation de domicile, Réparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu, Aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées, Amélioration des maisons d'hébergement, Revitalisation des vieux quartiers et Aide à la rénovation en milieu rural

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise potentielle pour les Programmes d'aide à la restauration Canada-Québec, de rénovation d'immeubles locatifs et d'amélioration des maisons d'hébergement. Cette aide financière se traduit par une subvention pour les programmes d'adaptation de domicile, de réparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu, d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées, de revitalisation des vieux quartiers et d'aide à la rénovation en milieu rural. Le prêt, ou la subvention, est considéré comme une dépense de l'exercice courant dès que le versement du prêt ou de la subvention est approuvé par la Société. Le coût de ces programmes peut comprendre, le cas échéant, le versement aux mandataires des sommes qui leur sont allouées pour la gestion desdits programmes.

Stimulation de la rénovation résidentielle, Achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif et AccèsLogis pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif

Le coût de ces programmes est constitué d'intérêts sur les prêts garantis, de subvention de capital et de la provision de l'exercice pour couvrir les pertes éventuelles découlant de l'exécution des garanties par les institutions financières. Le coût de ces programmes peut comprendre, le cas échéant, le versement aux mandataires des sommes qui leur sont allouées pour la gestion desdits programmes.

Allocation-logement en faveur des personnes âgées et des familles et autres programmes

Le coût de l'allocation-logement en faveur des personnes âgées et des familles et de chacun des autres programmes est enregistré aux livres lorsque les demandes de subvention ont été approuvées par la Société ou son mandataire, le cas échéant, et que les paiements qui en découlent viennent à échéance avant la fin de l'exercice. Le coût de ces programmes peut comprendre, le cas échéant, les frais encourus par la Société pour l'acquisition de services ou le versement aux mandataires des sommes qui leur sont allouées pour la gestion desdits programmes.

3. MODIFICATIONS DE CONVENTIONS COMPTABLES

À compter du présent exercice, les conventions comptables suivantes ont été modifiées.

Matériel et équipement

Depuis le 1er janvier 1998, les acquisitions de matériel et d'équipement sont capitalisées. Auparavant, ces acquisitions étaient comptabilisées aux frais d'administration.

Cette modification de convention comptable n'est pas appliquée rétroactivement car les données pour ce faire ne peuvent être établies au prix d'un effort raisonnable. Cette modification a pour effet d'augmenter (diminuer) les postes suivants des états financiers :

	1998
Résultats et excédent	
Contribution - gouvernement du Québec	(630)
Frais d'administration	(630)
Bilan	
Matériel et équipement	630
Contribution reportée - gouvernement du Québec	(630)

Provision pour congés de maladie et vacances

Les obligations découlant des congés de maladie et des vacances accumulés par les employés de la Société à la fin de l'exercice sont comptabilisées à titre de passif au compte «Provision pour congés de maladie et vacances». La variation annuelle de cette provision est portée aux dépenses de l'exercice. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées aux opérations de l'exercice au cours duquel les employés utilisaient leurs congés.

L'application rétroactive de cette modification a eu pour effet d'augmenter (diminuer) les postes suivants des états financiers :

	1998	1997
Résultats et excédent		
Contribution - gouvernement du Québec	243	(351)
Frais d'administration	243	(351)
Bilan		
Contribution à recevoir - gouvernement du Québec	-	5 205
Provision pour congés de maladie et vacances	5 448	5 205
Contribution reportée - gouvernement du Québec	(5 448)	-

4. COÛT ET CONTRIBUTIONS AUX PROGRAMMES

	1998					
	COÛT	CONTRIBUTIONS		COÛT	CONTRIBUTIONS	
		Gouvernement du Québec	S.C.H.L.		Gouvernement du Québec	S.C.H.L.
Aide au logement social						
Logement sans but lucratif						
Sans but lucratif public						
Volet régulier	204 019	78 850	125 169	194 104	72 767	121 337
Volet Inuit	47 641	20 190	27 451	45 289	19 128	26 161
	251 660	99 040	152 620	239 393	91 895	147 498
Sans but lucratif privé						
Coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif	29 513	7 523	21 990	30 636	7 655	22 981
Logements autochtones urbains	8 082	2 034	6 048	8 798	2 420	6 378
Logements autochtones ruraux	6 631	1 666	4 965	7 199	1 978	5 221
	44 226	11 223	33 003	46 633	12 053	34 580
	295 886	110 263	185 623	286 026	103 948	182 078
Allocation-logement en faveur des personnes âgées et des familles	108 051	108 051	-	21 905	21 905	-
Supplément au loyer	33 130	14 559	18 571	33 492	14 740	18 752
Achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif	2 533	2 533	-	1 377	1 377	-
Aide aux organismes communautaires	1 300	1 300	-	2 300	2 300	-
AccèsLogis pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif	222	222	-	-	-	-
Aide au logement populaire	7	7	-	23	23	-
Allocation-logement en faveur des personnes âgées	-	-	-	34 459	34 459	-
Victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	-	-	-	4	4	-
	145 243	126 672	18 571	93 560	74 808	18 752
Sous-total	**441 129**	**236 935**	**204 194**	**379 586**	**178 756**	**200 830**

4. COÛT ET CONTRIBUTIONS AUX PROGRAMMES (suite)

	COÛT	CONTRIBUTIONS		COÛT	CONTRIBUTIONS	
		Gouvernement du Québec	S.C.H.L.		Gouvernement du Québec	S.C.H.L.
Amélioration de l'habitat						
Revitalisation des vieux quartiers	17 138	4 436	12 702	15 777	7 149	8 628
Rénove	9 609	9 609	-	10 531	10 531	-
Adaptation de domicile	6 155	5 398	757	4 359	4 262	97
Aide à la rénovation en milieu rural	3 847	1 693	2 154	-	-	-
Stimulation de la rénovation résidentielle	3 036	3 036	-	22 444	22 444	-
Amélioration des maisons d'hébergement	2 914	709	2 205	828	225	603
Rénovation d'immeubles locatifs	1 033	374	659	4 550	3 650	900
Logements adaptés pour aînés autonomes	769	205	564	734	181	553
Réparations d'urgence	645	159	486	413	104	309
Aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées	450	490	(40)	3 007	1 205	1 802
Réparation des maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu	36	22	14	750	594	156
Aide à la restauration Canada-Québec	(142)	(69)	(73)	(24)	(27)	3
Sous-total	**45 490**	**26 062**	**19 428**	**63 369**	**50 318**	**13 051**
Accession à la propriété						
Logement en régions éloignées	878	776	102	655	37	618
Acquisition des terrains Angus	9	9	-	(152)	(152)	-
Aide à la mise de fonds	(3 067)	(3 067)	-	3 771	3 771	-
Sous-total	**(2 180)**	**(2 282)**	**102**	**4 274**	**3 656**	**618**
Appui à l'industrie						
Appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation	293	293	-	98	98	-
Coût des programmes	484 732	261 008	223 724	447 327	232 828	214 499
Frais d'administration - net (note 5)	26 850	24 291	2 559	26 701	23 836	2 865
Coût total des programmes	**511 582**	**285 299**	**226 283**	**474 028**	**256 664**	**217 364**

a) Société canadienne d'hypothèques et de logement

5. FRAIS D'ADMINISTRATION - NET

	1998	1997 (note 3)
Traitements et autres rémunérations (note 15)	19 015	18 925
Services de transport et de communication	1 411	1 563
Services professionnels, administratifs et autres	3 397	2 517
Entretien et réparations	146	60
Loyers	2 753	3 056
Fournitures et approvisionnements	299	274
Matériel et équipement	236	559
Subventions diverses	194	255
Autres dépenses	97	58
Amortissement - systèmes informatiques	480	350
	28 028	27 617
Recouvrement de frais	58	132
	27 970	27 485
Frais imputés		
Au coût des systèmes informatiques	750	650
Au coût de construction ou de réparation d'immeubles d'habitation	259	25
À la Société de gestion immobilière SHQ	111	109
	1 120	784
	26 850	**26 701**

6. INTÉRÊTS SUR EMPRUNTS - NET

	1998	1997
Intérêts sur emprunts obligataires	209 112	210 150
Intérêts sur emprunt garanti par hypothèque immobilière	49	49
Intérêts sur emprunt à terme	50	51
Intérêts sur financement temporaire	130	482
	209 341	210 732
Recouvrement d'intérêts *	832	835
	208 509	209 897
Intérêts imputés		
Au Programme de logement sans but lucratif	169 043	170 261
	39 466	**39 636**

* Relativement à la dette à long terme contractée pour la réalisation de résidences d'étudiants.

7. IMMEUBLES D'HABITATION

	1998	1997
Immeubles d'habitation parachevés	2 043 164	2 047 659
Réparations majeures	27 048	21 271
	2 070 212	2 068 930
Amortissement cumulé	145 556	116 730
	1 924 656	**1 952 200**

L'amortissement de l'exercice au montant de 28,8 millions de dollars (1997 : 25,5 millions de dollars) est imputé au Programme de logement sans but lucratif.

8. SYSTÈMES INFORMATIQUES

	1998	1997
Systèmes informatiques	3 150	2 400
Amortissement cumulé	1 060	580
	2 090	**1 820**

L'amortissement de l'exercice au montant de 0,5 million de dollars (1997 : 0,4 million de dollars) est imputé aux frais d'administration.

9. PRÊTS ET INTÉRÊTS COURUS

	1998	1997
Prêts garantis par hypothèques immobilières, 6 7/8 % à 15 1/8 %, remboursables par mensualités ou annuités, échéant de 2007 à 2029	476 672	485 622
Prêts non garantis par hypothèques immobilières, 6 7/8 % à 9,42 %, remboursables par mensualités, échéant de 2019 à 2030	12 015	12 203
Prêts garantis par obligations municipales, 7 5/8 % et 7 7/8 %, remboursables par annuités et rachetables par anticipation, échéant en 1999	384	781
Avance temporaire garantie par une hypothèque immobilière, 5,23 %, remboursable à demande	1 308	1 302
Autres avances, au taux préférentiel moins 1 1/2 %, remboursables annuellement	17 184	14 802
Intérêts courus	7 838	8 001
	515 401	**522 711**

Le montant des encaissements en capital à recevoir au cours des cinq prochains exercices sur les prêts à long terme se détaille comme suit :

1999	7 564
2000	7 727
2001	8 325
2002	8 970
2003	9 665

10. EMPRUNTS ET INTÉRÊTS COURUS

	1998	1997
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations, 5,545 % à 9,10 %, remboursables par versements mensuels, échéant de 2000 à 2002	756 458	767 834
Obligations, 6 7/8 % à 11 %, remboursables par versements annuels ou semestriels et rachetables par anticipation, échéant de 1999 à 2032	447 261	455 323
Obligations, 7,60 %, taux renégociable en 1999, remboursables par versements annuels, échéant de 2014 à 2032	337 882	340 715
Emprunt garanti par hypothèque immobilière, 7 7/8 %, remboursable par versements mensuels, échéant en 2023	629	636
Intérêts courus	42 273	42 817
	1 584 503	1 607 325
Autres		
Obligations, 8,95 % à 11,38 %, remboursables par versements annuels, échéant de 2002 à 2013 et assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	867 809	877 908
Emprunt à terme, 9,24 %, remboursable par versements mensuels, échéant en 1999	537	545
Financement temporaire : institutions financières	580	2 181
Intérêts courus	17 964	18 090
	886 890	898 724
	2 471 393	**2 506 049**

En assumant que les refinancements seraient réalisés à l'échéance aux mêmes conditions que celles qui prévalent actuellement, le montant des versements en capital à effectuer au cours des cinq prochains exercices sur les obligations, l'emprunt garanti par hypothèque immobilière et l'emprunt à terme se détaille comme suit :

1999	32 774
2000	34 924
2001	38 010
2002	41 302
2003	44 847

11. PROVISION POUR PERTES SUR GARANTIES DE PRÊTS

	1998	1997
Solde au début	11 148	15 179
Provision de l'exercice	(3 022)	(690)
Exécution de garanties	(2 197)	(3 341)
Solde à la fin	5 929	11 148
La provision se répartit comme suit :		
Programmes :		
Aide à la mise de fonds	1 098	5 757
Stimulation de la rénovation résidentielle	350	1 221
Aide au logement populaire	302	302
Rénove	2 396	3 068
Achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif	1 589	800
AccèsLogis pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif	194	-
	5 929	11 148

12. CRÉDITEURS

	1998	1997
Fournisseurs et retenues sur contrats	3 482	2 934
Bénéficiaires de subventions et divers	8 389	14 868
	11 871	17 802

13. CONTRIBUTION REPORTÉE (À RECEVOIR) - GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

	1998	1997
ÉVOLUTION DE L'EXERCICE :		
Contribution (note 4)	285 299	256 664
Plus :		
Contribution afférente à la provision pour pertes sur garanties de prêts (note 11)	3 022	690
Contribution nette	288 321	257 354
Encaissements afférents à la contribution nette	306 903	255 707
Diminution (augmentation) de la contribution à recevoir	18 582	(1 647)
Contribution à recevoir au début	(5 353)	(3 706)
Contribution reportée (à recevoir) à la fin	13 229	(5 353)

14. SOMMES DÉTENUES POUR LE COMPTE D'ORGANISMES SUBVENTIONNAIRES

Les sommes reçues des organismes subventionnaires dans le cadre des Programmes d'achat-rénovation et d'accèsLogis pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif sont redistribuées à des organismes qui oeuvrent dans le domaine du logement coopératif et sans but lucratif.

	1998	1997
Solde au début	68	-
Plus :		
Sommes reçues des organismes subventionnaires	342	313
Intérêts sur dépôts bancaires	2	1
	412	314
Moins :		
Sommes versées	395	246
Solde à la fin	17	68

Les sommes détenues en fin d'exercice sont incluses au poste dépôts en fidéicommis à l'actif de la Société.

15. RÉGIMES DE RETRAITE

Les employés de la Société participent au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (RREGOP) ou au Régime de retraite des fonctionnaires (RRF). Ces régimes sont à prestations déterminées et comportent des garanties à la retraite et au décès.

Les contributions de la Société imputées aux résultats de l'exercice et comptabilisées aux frais d'administration s'élèvent à 0,9 million de dollars (1997 : 1 million de dollars). Les obligations de la Société envers ces régimes gouvernementaux se limitent à ses contributions à titre d'employeur.

16. ENGAGEMENTS

Programmes d'achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif et d'accèsLogis pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif

En vertu de ces programmes, la Société rembourse le capital et les intérêts de tout emprunt effectué par l'organisme jusqu'à concurrence de la promesse de subvention de la Société. Les engagements au 31 décembre 1998 s'élevaient à 20 millions de dollars (1997 : 10 millions de dollars).

17. ÉVENTUALITÉS

Prêts garantis

La Société garantit, dans le cadre des Programmes de stimulation de la rénovation résidentielle, de rénove, d'achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif, d'accèsLogis pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif et d'aide à la mise de fonds, le remboursement des prêts accordés par des institutions financières ; le montant des prêts ainsi garantis totalise 195 millions de dollars au 31 décembre 1998 (1997 : 266 millions de dollars).

La Société a conclu des accords avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement relativement au Programme de logement sans but lucratif privé, au Programme d'aide au logement populaire ainsi qu'au Programme de logement en régions éloignées en vertu desquels elle s'est engagée à acheter les propriétés reprises par cette société à la suite du défaut de paiement d'un emprunteur, pour une somme correspondant à la valeur de la réclamation payée au prêteur agréé, plus les frais accessoires. Le solde des prêts assujettis à ces accords totalise environ 443 millions de dollars au 31 décembre 1998 (1997 : 451 millions de dollars).

Les programmes pour lesquels une provision pour perte est requise, sont présentés à la note 11.

Poursuites

Des actions en justice en dommages et intérêts totalisant 30,2 millions de dollars ont été intentées contre la Société. Selon l'opinion de la Société, aucun passif important ne peut résulter de ces actions.

18. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

En plus des opérations entre apparentés déjà divulguées dans les états financiers, la Société est apparentée avec tous les ministères et les fonds spéciaux ainsi qu'avec tous les organismes et entreprises contrôlés directement ou indirectement par le gouvernement du Québec ou soumis, soit à un contrôle conjoint, soit à une influence notable commune de la part du gouvernement du Québec. La Société n'a conclu aucune opération commerciale avec ces apparentés autrement que dans le cours normal de ses activités et aux conditions commerciales habituelles. Ces opérations ne sont pas divulguées distinctement aux états financiers.

19. ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DU BILAN

Le 17 mars 1999, le projet de loi n° 4 «Loi sur Immobilière SHQ» a été présenté à l'Assemblée nationale. Ce projet de loi prévoit l'institution de la société Immobilière SHQ qui aura pour mission d'acquérir, avec les droits et obligations qui s'y rapportent, des immeubles d'habitation, notamment les immeubles appartenant à la Société d'habitation du Québec, et de mettre ces immeubles à la disposition des offices municipaux d'habitation ou autres organismes sans but lucratif en vue de leur exploitation. Elle aura également pour mission d'acquérir les droits et obligations découlant de prêts consentis par la Société d'habitation du Québec à des offices municipaux d'habitation ou à d'autres organismes sans but lucratif. Ces biens et obligations seront, à compter du 1er janvier 2000, transférés à Immobilière SHQ aux conditions que peut déterminer le gouvernement.

Les instances dans lesquelles est partie la Société relativement à ces biens seront continuées, sans reprise d'instance, par Immobilière SHQ.

20. INCERTITUDE DÉCOULANT DU PROBLÈME DU PASSAGE À L'AN 2000

Les systèmes informatiques sensibles aux dates peuvent entraîner des erreurs lorsque des informations faisant intervenir des dates de l'an 2000 sont traitées. En outre, des problèmes semblables peuvent se manifester dans des systèmes qui utilisent certaines dates de l'année 1999 pour représenter autre chose qu'une date. Les répercussions du problème du passage à l'an 2000 pourront se faire sentir le 1er janvier de l'an 2000, ou encore avant ou après cette date, et, si l'on n'y remédie pas, les conséquences sur l'exploitation et l'information financière peuvent aller d'erreurs mineures à une défaillance importante des systèmes qui pourrait nuire à la capacité de l'entité d'exercer normalement ses activités.

La Société a mis en place un plan de correction pour remédier à cette incertitude. Il n'est pas possible d'être certain que tous les aspects du problème du passage à l'an 2000 qui ont une incidence sur la Société, y compris ceux qui ont trait aux efforts déployés par les clients, les fournisseurs ou d'autres tiers, seront entièrement résolus.

21. CHIFFRES COMPARATIFS

Certains chiffres de 1997 ont été reclassés pour les rendre conformes à la présentation adoptée en 1998.

Composition typographique : Bleu Outremer

Achevé d'imprimer en octobre 1999
sur les presses de l'imprimerie
Le Renouveau inc. à Charlesbourg